Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 15/2019 del 30.05.2019

CONSULENZA TECNICA IMMOBILIARE

Immobile ad uso nido d'infanzia sito in Pordenone (PN),

via Prasecco n. 23

Il tecnico incaricato
dott. Paolo Berti

GIUDICE DELEGATO:	**dott.ssa ROBERTA BOLZONI.**
CURATORE FALLIMENTARE:	**dott. ANTONIO PICCININI.**
IL CT della PROCEDURA:	**dott. PAOLO BERTI.**

Pordenone (PN), 29 ottobre 2020.

SOMMARIO

PREMESSA 3

Accertamenti eseguiti 4

Note sulle caratteristiche della vendita fallimentare 5

1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE 6

1.1 Regolarità catastale 11

1.2 Proprietà e possesso 13

2.0 INQUADRAMENTO URBANISTICO 15

3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE 23

3.1 Consistenze immobiliari 31

4.0 REGOLARITA' EDILIZIA 32

4.1 Principali difformità edilizie 34

5.0 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI 37

6.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE 38

6.1 Inquadramento del segmento di mercato 38

6.2 Analisi di mercato 42

6.3 Valutazione 49

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA 60

PREMESSA

Nell'ambito della Procedura Fallimentare in epigrafe (RG n. 15/2019 Tribunale di Pordenone, (sentenza dichiarativa del 30.05.2019), lo scrivente professionista è stato nominato dal curatore fallimentare, dott. Antonio Piccinini, quale **perito estimatore dell'intero compendio immobiliare aziendale** ricevendo il quesito di seguito riportato.

Elenco degli accertamenti autonomi e indipendenti che costituiscono l'incarico, con possibilità di utilizzare ausiliari.

Attività inerente l'immobile

a) accesso presso i pubblici uffici (Comune, Agenzie delle Entrate, Conservatoria, Vigili del fuoco, ecc) per acquisire l'integrale documentazione autorizzativa, tecnica, urbanistica, impiantistica e catastale necessaria per la vendita del compendio immobiliare **al fine di realizzare un fascicolo fabbricato,** autorizzando l'utilizzo di ausiliari, come attività autonoma rispetto alla stima;

b) esecuzione dei **rilievi metrici** del capannone con restituzione di tavole quotate con coni visuali e documentazione fotografica, autorizzando l'utilizzo di ausiliari;

c) **verifica delle conformità catastali** in base dati acquisiti presso gli enti preposti;

d) **verifica degli aspetti conservatorili** in base dati acquisiti presso gli enti preposti;

e) **accertamento della regolarità edilizia** in base dati acquisiti presso gli enti preposti;

f) **ricerca di mercato delle compravendite degli ultimi 4 anni per i fabbricati** consimili e collocati nello stesso areale documentando il tutto con acquisizione di atti e di ogni elemento integrativo;

g) valutazione **del compendio immobiliare** nel libero mercato, in procedura concorsuale tenendo conto di due distinti approcci:

i. in termini di *market approach*;
ii. in una logica di capitalizzazione dei redditi;

h) **assista il curatore in tutte le fasi della procedura** sino alla vendita degli immobili fornendo ai potenziali acquirenti ogni informazione utile, integrando i bandi per quanto di competenza tecnica, fornendo i pareri che verranno richiesti, ecc.

Oggetto del presente elaborato è il complesso immobiliare sito in Comune di Pordenone (PN) in prossimità della SS 13 "Pontebbana" in via Prasecco n. 23, località in cui si trova l'asilo nido d'infanzia condotto in locazione.

La valutazione non ha riguardato la componente mobiliare di proprietà di terzi.

Accertamenti eseguiti

Sono state svolte le seguenti attività:

1. primo accesso *in loco* in data 16.01.2020 per effettuare il rilievo architettonico (interno) dei beni oggetto del fallimento;
2. secondo accesso in data 18.01.2020 per il prosieguo delle operazioni (interno ed esterno al fabbricato) con il rilievo celerimetrico della sagoma del complesso edilizio, a mezzo di una strumentazione topografica elettrottica. E' stato, altresì, eseguito un rilievo con tecnologia satellitare (strumentazione GPS, marca Topcon modello HiperV) per la porzione del lotto lungo la S.S. n. 13 Pontebbana;
3. restituzione grafica dei rilievi effettuati (***all. n.1.1 e 1.2***);
4. acquisizione della documentazione catastale di rito, ossia visura catastale aggiornata, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e visure storiche (***all. nn. 2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.7-2.8-2.9-2.10-2.11***);
5. accesso presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pordenone (PN) per l'acquisizione della documentazione edilizia relativa al fabbricato *de quo*, comprensiva della relative pratiche di agibilità/abitabilità, allo scopo di realizzare un *fascicolo-fabbricato*, come da incarico affidato (***all. da n. 3.1 al n. 5.1)***;
6. acquisizione della documentazione urbanistica (***all. n.6.1 - 6.2 e 6.3.bis***);
7. ricerca di mercato effettuata nel Comune di Pordenone ai fg. 25-26 con acquisizione degli atti di compravendita acquisiti l'Agenzia delle Entrate (***all. n.7.1 e seguenti***);
8. analisi della compravendita del 03.08.2005 per atto del notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, rep. 246115 e n. 12465 di fascicolo, registrato a Pordenone (PN) il 22.08.2005 al n. 7315 mod. 1T (***all. n. 8.1);***
9. analisi del contratto di locazione tra la fallita e ********* comprensivo di rinnovo e rivalutazione al 2019 **(*all. 8.2*);**
10. accertamento delle formalità pregiudizievoli **(*all. 9.1*);**
11. acquisizione delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte rilasciato dalla ditta 2A IMPIANTI il 28.06.2009 (***all. n. 10.1)***, dell'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria installa to nel 2009 (presunta) Merman mod. Master INOX 24 SE alimentata a GPL con una potenza di 24,5 kW, n. 2 pompe di calore Mitsubishi mod. SPKJ5ZJ-S (***all. n. 10.2)*** *con* rapporto di controllo di efficienza energetica (***all. n. 10.3)***.

Note sulle caratteristiche della vendita fallimentare

1. **Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.**
2. **E' stato eseguito un rilievo architettonico del fabbricato e parte dell'area, restituendo il tutto nel file PDF allegato a disposizione dell'aggiudicatario. *I file DWG del grafico di rilievo di cui all'allegato n. 1 sono di proprietà esclusiva dello scrivente e non riproducibili.***
3. **Sull'area non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo/aria né indagini di tipo ambientale, né verifica delle reti impiantistiche sotterranee. Ogni eventuale accertamento/onere in materia competerà al futuro aggiudicatario.**
4. **Si rinvia al notaio incaricato della vendita ogni accertamento in merito alla titolarità del bene e degli eventuali gravami. I dati riportati sono stati assunti sulla scorta della documentazione allegata alla presente consulenza tecnica.**
5. **La vendita è a corpo per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo. Si precisa che oggetto di alienazione è la sola componente immobiliare, essendo i beni mobili di proprietà di terzi e non oggetto di vendita.**
6. **La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto nello stato in cui si trova oggi, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili sia occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica della porzione di capannone oggetto di valutazione, limitandosi ad acquisire la documentazione disponibile presso gli enti preposti. Ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, catastale, impiantistico, strutturale, ambientale, amministrativo ecc, compete all'aggiudicatario.**
7. **Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:**
   a. **all'aggiornamento catastale entro e alla predisposizione dell'Ape entro e non oltre il rogito notarile con acquisizione del certificato di destinazione urbanistica;**
   b. **alla regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziate nella presente relazione;**
   c. **alla pulizia delle aree verdi con rimozione di tutti i rifiuti vari presenti in particolare sul mapp. 412, ove sono presenti anche rovi.**
8. **L'immobile è occupato da terzi in forza di regolare contratto di locazione.**

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta fallimentare.

1.0 IDENTIFICAZIONE IMMOBILIARE

Trattasi di un **immobile adibito ad asilo nido privato** sito al civico n. 23 di via Prasecco, nel Comune di Pordenone (PN) che si sviluppa su due piani fuori terra e che comprende un magazzino, un box per animali e un ampio scoperto che include anche terreni agricoli.

Il fabbricato adibito ad asilo è sviluppato su n. 2 mappali, il 77 e il 651.

I beni risultano catastalmente censiti cosi come di seguito riportato.

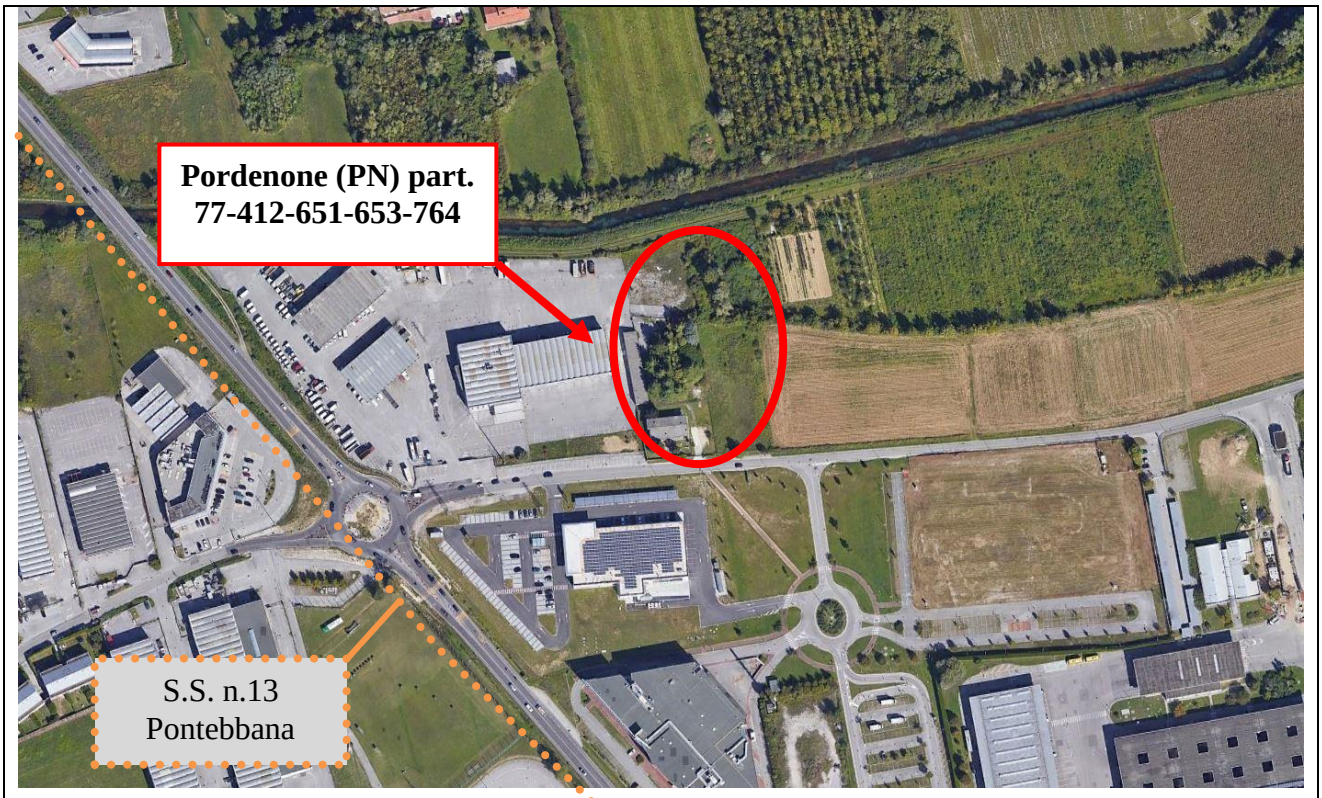
Comune di Pordenone (PN) – Catasto fabbricati

LOTTO	Quota oggetto di vendita	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Sup. cat.	Piano	R.C.
LOTTO A	**Piena proprietà 1/1**	26	651	2	C/2	270 mq	T	€ 444,26
		26	651	3	C/2	107 mq	T	€ 116,51
		26	651	5	B.C.N.C. ai subb. 2-3-6			
		26	651	6	B/1	131 mq	S1-T	€ 387,35
		26	77	10	B/1	147 mq	S1-T	€ 387,35
L'ente urbano è censito al catasto terreni al fg. 26 mapp. 651 di mq 1.322. **L'ente urbano è censito al catasto terreni al fg. 26 mapp. 77 di mq 926.**								

Comune di Pordenone (PN) – Catasto terreni

LOTTO	Quota oggetto di vendita	Fg.	Part.	Qualità	Sup.	R.D.	R.A.
LOTTO B	**Piena proprietà 1/1**	26	764	Semin. Arbor	2.550 mq	€ 25,02	€ 16,46
		26	653	Semin. Arbor	837 mq	€ 8,21	€ 5,40
		26	412	Semin. Arbor	4.350 mq	€ 42,69	€ 28,08
TOTALE SUPERFICE					**7.737 mq**		

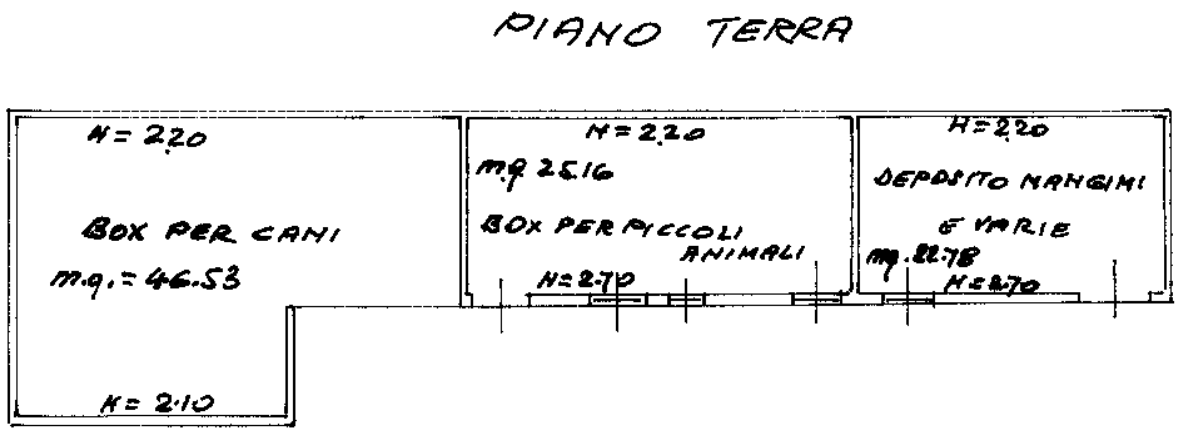
Di seguito si riportano la vista satellitare e l'estratto della mappa catastale con in evidenza il fabbricato e la relativa area oggetto del presente elaborato.



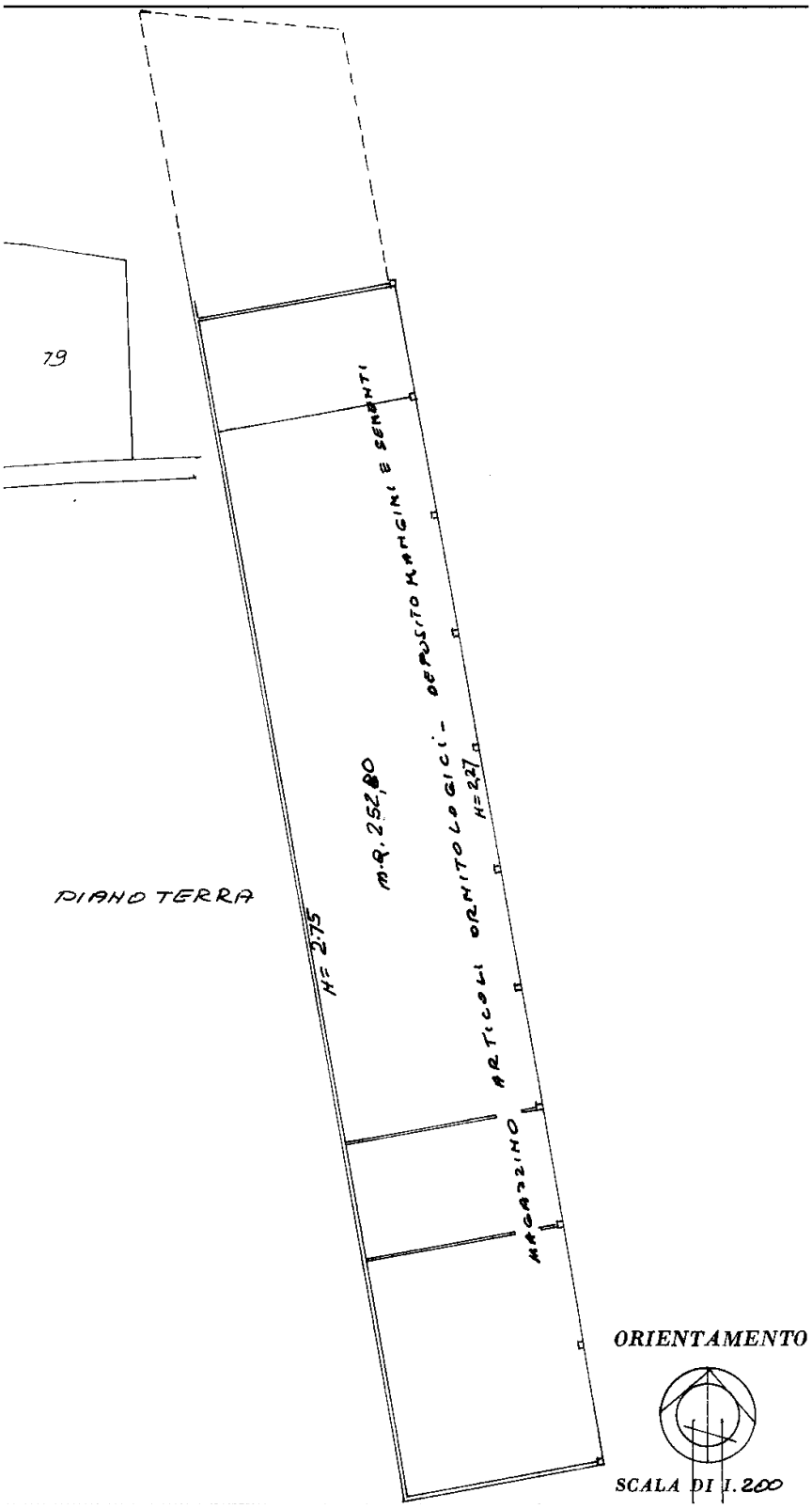
Pordenone (PN) - via Prasecco 23

Pordenone (PN) - via Prasecco 23

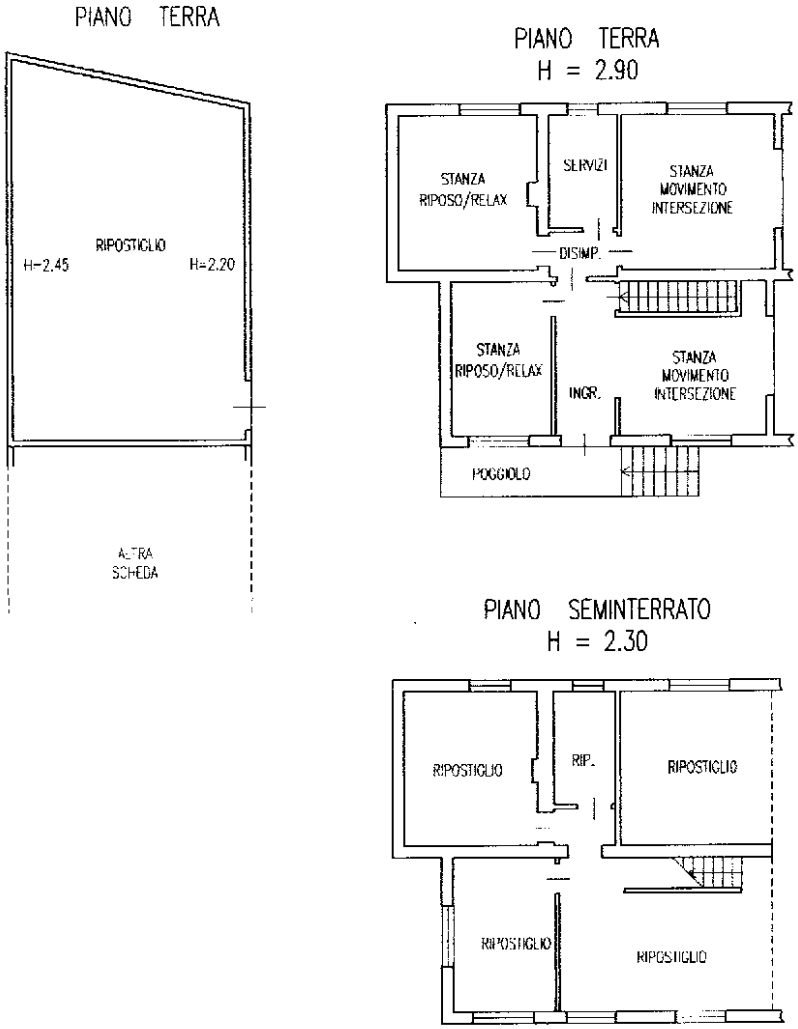
Pordenone (PN), fg. 26- Estratto di mappa (all. n. 2.0).



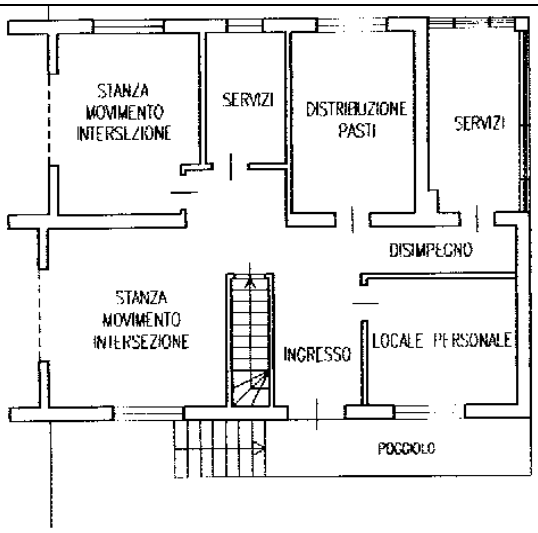
Pordenone (PN), fg. 26 mapp. 651 sub 3- Scheda catastale (all. n. 2.10).



Pordenone (PN), fg. 26 mapp. 651 sub 2- Scheda catastale (all. n. 2.10).



Pordenone (PN), fg. 26 mapp. 651 sub 6- Scheda catastale (all. n. 2.10).



Pordenone (PN), fg. 26 mapp. 77 sub 10- Scheda catastale (all. n. 2.10).

1.1 Regolarità catastale

Dal confronto tra l'elaborato grafico rappresentativo dello stato dei luoghi prodotto dallo scrivente, a seguito dell'attività di rilievo (***allegato n. 1.1 e 1.2***) e le schede catastali del compendio acquisite telematicamente, si evidenziano le **principali** difformità, come di seguito riportate.

COMUNE DI PORDENONE (PN) – ***Catasto terreni Fg. 26 mappali 77-651 – 764 .***

Il fabbricato è rappresentato da due schede catastali che, per una migliore soluzione grafica si unificano in un *unicum.*

Si è riscontrata una diversa forma dei manufatti accessori ubicati sul mappale n. 651 con la conseguenza che si dovrà redigere un atto di aggiornamento con il quale unire anche i due mappali odierni (n. 651 e 77) in un solo mappale nonché riportare l'esatta posizione del fabbricato a uso asilo che risulta leggermente traslato verso nord (***vedasi allegato n. 1.2***)

Il confine tra i mappali n. 77 - 653 – 412 non risulta materializzato e la recinzione metallica rilevata *in loco* non identifica il confine tra le diverse particelle catastali. La recinzione posta lungo il lato est del mappale n. 764 individua indicativamente il confine con il mappale (di terzi) n. 79 del foglio 26 del Comune di Pordenone (PN).

COMUNE DI PORDENONE (PN) – ***Catasto fabbricati Fg. 26 mappale 77 sub. 10 e mappale 651 sub. 6.***

Dal confronto tra la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - e l'elaborato grafico di rilievo di cui all'***allegato n 1.1*** sono emerse le seguenti principali difformità:

- nel servizio igienico per i bambini al primo piano (***foto 13 tav. 1.1***) le pareti nord ed est sono riportate come infisso in luogo di una parete interna e di un infisso esterno;
- l'accessorio in corpo staccato a confine con il mappale 412 (indicato come ripostiglio) e riportato nella planimetria del sub. 6 del mappale n. 651 è stato demolito;
- il piano interrato ad uso ripostiglio-cantina presenta alcuni ambienti con utilizzi impropri (c.t. in disuso, wc in stato di abbandono e uno spogliatoio).

COMUNE DI PORDENONE (PN) – ***Catasto fabbricati Fg. 26 mappale 651 sub. 3.***

Dal confronto tra la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio e l'elaborato grafico di rilievo di cui all'***allegato n 1.1*** sono emerse le seguenti maggiori difformità:

- difformità in termini di dimensioni sia di lunghezza sia di larghezza e complessivamente nella forma;
- difformità forometriche;
- indicazione di box per animali in luogo di deposito pur a fronte di una categoria corretta indicata in C/2.

COMUNE DI PORDENONE (PN) – ***Catasto fabbricati Fg. 26 mappale 651 sub. 2.***

Dal confronto tra la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - e l'elaborato grafico di rilievo di cui all'***allegato n 1.1*** sono emerse le seguenti difformità:

- difformità in termini di dimensioni in termini partizioni interne;
- diversa altezza (in fase di rilievo si sono riscontrate altezze diverse nei vari ambienti in luogo di un'altezza costante (m. 2,75).

Alla luce di quanto sopra esposto occorre aggiornare sia la mappa (pratica PreGeo – tipo mappale) che le planimetrie catastali presenti in banca dati (pratica DocFa).

In ragione delle difformità riscontrate, si renderà necessario l'approntamento delle pratiche di aggiornamento (tipo mappale e docfa) della documentazione catastale prima del rogito notarile, il cui onere è posto integralmente in capo all'aggiudicatario.

****

1.2 Proprietà e possesso

Il compendio sito in Comune di Pordenone (PN) è pervenuto alla fallita attraverso i seguenti atti notarili:

- **compravendita del 03.08.2005** per atto del notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, rep. 246115 e n. 12465 di fascicolo, registrato a Pordenone (PN) il 22.08.2005 al n. 7315 mod. 1T.

  Oggetto compravendita A: Fabbricato di civile abitazione a deposito, siti in via Prasecco, fg. 26 part. 77 subb. 7-8, corte comune B.C.N.C. fg. 26 part. 77 sub. 9 e CT fg. 26 part. 764 (***all. n. 8.1);***

  Parte acquirente: G******** I********* S.p.A.

  Parte alienante: R**** S******, C****** M***** o M***** E**** C***** L*******.

  Prezzo: € 161.262,00, di cui € 135.762,00 per i fabbricati e € 25.500,00 per il terreno.

  Il bene è pervenuto alla parte alienante in virtù dei seguenti atti citati nella compravendita:

  - successione del sig. C****** M*****.

  Oggetto compravendita B: fabbricato di civile abitazione con deposito al piano scantinato e due fabbricati accessori, fg. 26 part. 651 subb. 1-2-3-4 e subb. 5 B.C.N.C. ai precedenti subb. E al CT fg. 26 part. 653.

  Parte acquirente: G****** I******* S.p.A.

  Parte alienante: C****** L******* (disponendo di bene personale).

  Prezzo: € 375.018,00, di cui € 291.318,00 per i fabbricati e € 83.700,00 per il terreno.

  Il bene è pervenuto alla parte alienante in virtù dei seguenti atti citati nella compravendita:

  - atto di compravendita del 22.12.1971 rep. n. 24992 a rogito del notaio dott. Simone Gerardi;
  - atto divisionale autenticato in data 20.031995 rep. 6242.

- **compravendita 31.12.2002** repertorio 36332 notaio dott. Gerardi Gaspare riferita al mappale 412 fg. 26 di mq 4.350 in Pordenone (PN).

  E' stata acquisita la nota di trascrizione (***all. n. 9.2).***

****

Contratto di locazione

Sottoscritto in data 01.07.2009 avente ad oggetto il compendio identificato con i mappali 651-77 subb. 1-2-3-4 del foglio 26 del Comune di Pordenone (PN) è stato ceduto in locazione alla ditta B******* O.N.L.U.S..

Il contratto (***all. n. 8.2***) è stato registrato in data 16.09.2009 presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone al n. 1757.

Il contratto ha durata di 6 anni a decorrere dal 01.09.2009 e rinnovabile di altri 6 anni con scadenza il 31.08.2021 con un canone annuale stabilito in € 14.400,00 pari a € 1.200,00 al mese + I.v.a..

Segue estratto del contratto di locazione in merito agli adeguamenti relativi alla legge 626 e alle migliorie apportate:

11) Ai fini dell'adeguamento dei beni locati al Decreto Legislativo 626, le parti contraenti di comune accordo stabiliscono quanto segue:

- la parte locatrice dichiara che i locali locati, dopo i necessari lavori da eseguire, saranno in regola, per la parte che le compete, con i dettami del D.L. 626;
- corre obbligo invece alla parte locataria, con spese a proprio carico, di provvedere agli adeguamenti richiesti dal D.L. 626 o da altre Leggi per la parte che le compete ed in relazione all'attività da questa esercitata nei locali locati, esonerando già sin d'ora la parte locatrice da qualsivoglia impegno a tale titolo.

Per quanto riguarda i lavori di sistemazione degli impianti e dei locali oggetto di locazione le parti contraenti convengono che ci sono due elenchi di lavori che saranno eseguiti rispettivamente a cura e spese di ciascuna di esse e che controfirmati vengono conservati agli atti della parte locatrice e locataria.

I lavori dovranno essere ultimati da parte locatrice entro e non oltre il 31 luglio 2009;
I lavori dovranno essere ultimati da parte locataria entro e non oltre il 10 agosto 2009.
La parte locataria potrà iniziare lo svolgimento della propria attività solo dopo l'ultimazione dei lavori e l'avvenuto collaudo degli impianti e locali oggetto di locazione, da parte degli Organi di controllo preposti.

Il canone è stato successivamente oggetto di rivalutazione in data 30.09.2014 con una diminuzione del 10% del canone fono alla scadenza del contratto del 30.06.2015. Successivamente tacitamente rinnovato con canone annuo di € 13.815,75 poi rivalutato al 2019 in € 13.867,53.

2.0 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27.01.2019 (*2020 in quanto trattasi di un refuso contenuto nel cdu)* **e riguardante il PRG vigente** (***all. n. 6.1***)

- **il mappale 653** rientra ***nella zonizzazione "P.A.C. 36";***
- i mappali **412-764** rientrano nella zona "Zona E4.1" ***Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale;***
- **i mappali 651 e 77** rientrano parte nel "P.A.C. 36" e in minima parte in "Zona E4.1".

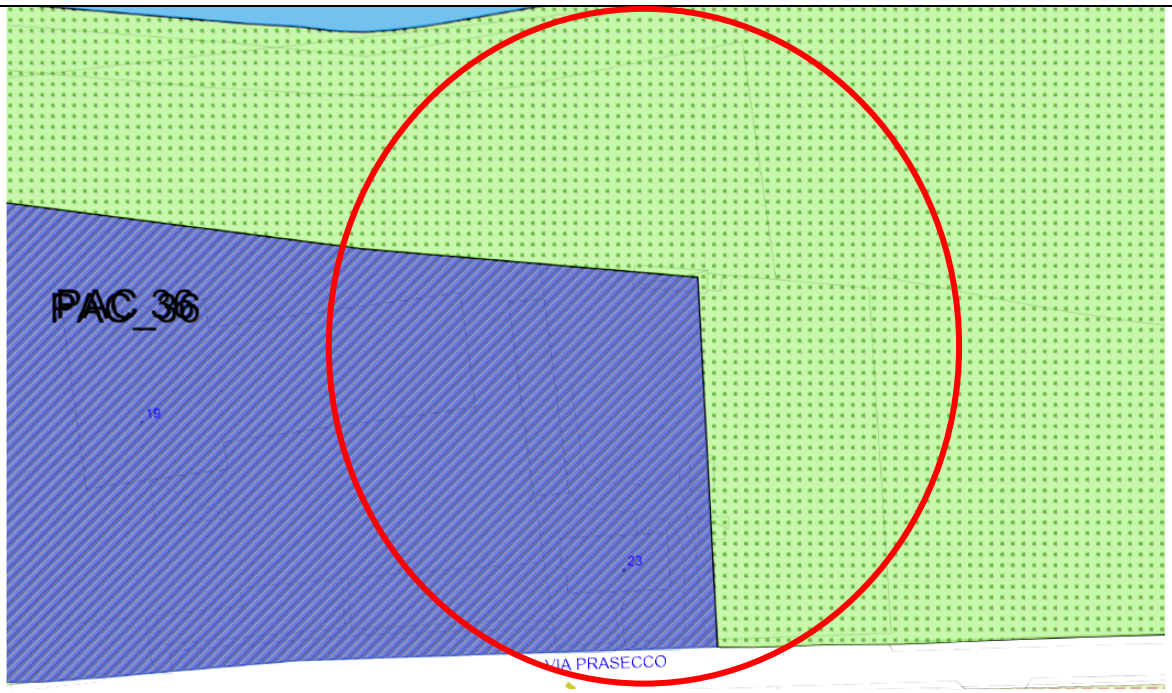
In data 28 settembre 2020 è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 la **variante generale al PRGC**.

Norme PRG vigente

Il PAC 36 precedentemente approvato è attualmente decaduto per mancata sottoscrizione della convenzione, per cui attualmente è presente unicamente la previsione di un piano attuativo comunale (= attuazione indiretta).

In base alla "Scheda area di trasformazione cogente PAC 36" ***(all. n. 6.3)*** **il mappale 653** rientra ***nella zonizzazione "P.A.C. 36",*** i mappali **412-764**–sono inseriti nella zona "Zona E4.1" ***Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale e*** **i mappali 651 e 77** rientrano parte nel "P.A.C. 36" e in minima parte in "Zona E4.1".

Segue estratto della tavola **del P.R.G.C. VIGENTE**



Estratto della tavola di "Zonizzazione" relativa al P.R.G.C. VIGENTE (all. n. 6.2).

PAC-AD - Ambiti di recupero delle arch. industriali
PAC-B conv - Aree esp. ass. a piano att.-conv.
PAC-B/RU app - Ambiti di riq. urbana - appr.
PAC-B/RU conv - Ambiti di riq. urbana - conv.
PAC-C app - Aree di esp. ass. a piano attuativo-appr.
PAC-C conv - Aree di esp. ass. a piano att. - conv.
PAC-D app - Aree prod. di esp. ass. a piano att.-appr.i
PAC-D conv - Aree prod. esp. ass. a piano att.-conv.
PAC-H app - Aree comm. esp. ass. a piano att.-appr.
PAC-H conv - Aree comm. .esp. ass. a piano att.-conv.
PAC-I conv - Zone per ins. direzionali - conv.
PR - Piani di recupero

E4 - Zona di valore paesaggistico
E4.1 - Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale
E5 - Zona di valore ambientale
E6- Zona di interesse agricolo produttivo

Estratto della tavola di "Zonizzazione" relativa al P.R.G.C. VIGENTE (all. n. 6.2).

Segue estratto delle norme tecniche di attuazione:

Art. 38 Zona H2 - Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale

1. ATTUAZIONE

a) Indiretta.

2. DESTINAZIONI D'USO

a) Commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1500 m² salvo diversa indicazione contenuta nelle singole schede normative;

b) Commerciale all'ingrosso;

c) Servizi;

d) Direzionale;

e) Alberghiera;

f) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati;

Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'articolo 125 delle presenti norme.

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'articolo 124 delle presenti norme.

Il P.A.C. potrà localizzare insediamenti commerciali al dettaglio entro i limiti consentiti dal "Piano di settore del comparto del commercio", dai "Criteri della media distribuzione", nonché dalle altre disposizioni previste dalla normativa in materia.

Il dimensionamento e la localizzazione dell'attività commerciale al dettaglio eventualmente prevista dal P.A.C. non costituirà abilitazione all'attivazione dell'esercizio commerciale stesso, che resta comunque subordinata al preventivo ottenimento delle previste autorizzazioni amministrative commerciali all'esercizio dell'attività.

3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

a) Quelli stabiliti dal piano attuativo comunale (P.A.C.).

4. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

a) Ut = 4.000 m²/ha;

b) H = 15,00 m.

7. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI PER LE ALTRE DESTINAZIONI

a) 80 m²/ 100 m² di Su, per attività direzionali e servizi, da ricavare sull'area del lotto ovvero in prossimità dell'immobile;

b) 30 m²/100 m² di Su, per attività alberghiera, per parcheggi di relazione di libero accesso.

c) Le aree destinate alla sosta degli autoveicoli dovranno essere alberate con essenze arboree autoctone.

8. DISTANZE DAI CONFINI

a) 10,00 m salvo il caso di costruzione in aderenza o a confine.

9. DISTANZE TRA FABBRICATI

a) La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.

10. DISTANZE DALLE STRADE

a) 10,00 m.

11. PRESCRIZIONI PER IL VERDE

a) Una quantità minima pari a 20 m² ogni 100 m² di St va riservata a verde e piantumata con funzione di mitigazione paesaggistica.

Estratto NTA relative alla zona H2 relativa al P.R.G.C. VIGENTE (all. n. 6.2).

Segue estratto delle norme tecniche di attuazione relativo alla zona E4.1:

Art. 64 - Zona E4.1 - Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale

1. Le zone E4.1 -Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale individuano tre vasti comparti agricoli con specifici problemi connessi alle criticità ambientali. In particolare:
   a) Aree agricole poste a nord dell'abitato in una zona contraddistinta dalla frammistione tra aree residenziali, aree industriali ed aree agricole che nel corso degli anni hanno perso gran parte della loro funzionalità produttiva;
2. Per gli ambiti agricoli di riequilibrio ambientale valgono le norme della Zona E4 - Zona di preminente valore paesaggistico

Estratto NTA relative alla zona E4.1 relativa al P.R.G.C. VIGENTE (all. n. 6.2).

Il piano attuativo decaduto permette all'interno dell'area interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, che sono regolati dall'art. 6 della L.R. 19/2009 del Friuli Venezia Giulia di seguito riportato:

Art. 6 *(Attività edilizia in decadenza dei vincoli o in assenza di pianificazione attuativa)*

1. Nelle aree nelle quali le previsioni urbanistiche risultino inefficaci ai sensi di legge, è sempre ammissibile, nel rispetto delle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, la realizzazione:
a) degli interventi aventi rilevanza edilizia e di ristrutturazione edilizia;
b) degli interventi aventi rilevanza urbanistica, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, con destinazione d'uso e parametri edilizi compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico per le aree contermini, nel rispetto di un indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,1 mc/mq e, per le attività produttive, di un rapporto di copertura pari a un decimo dell'area di proprietà.

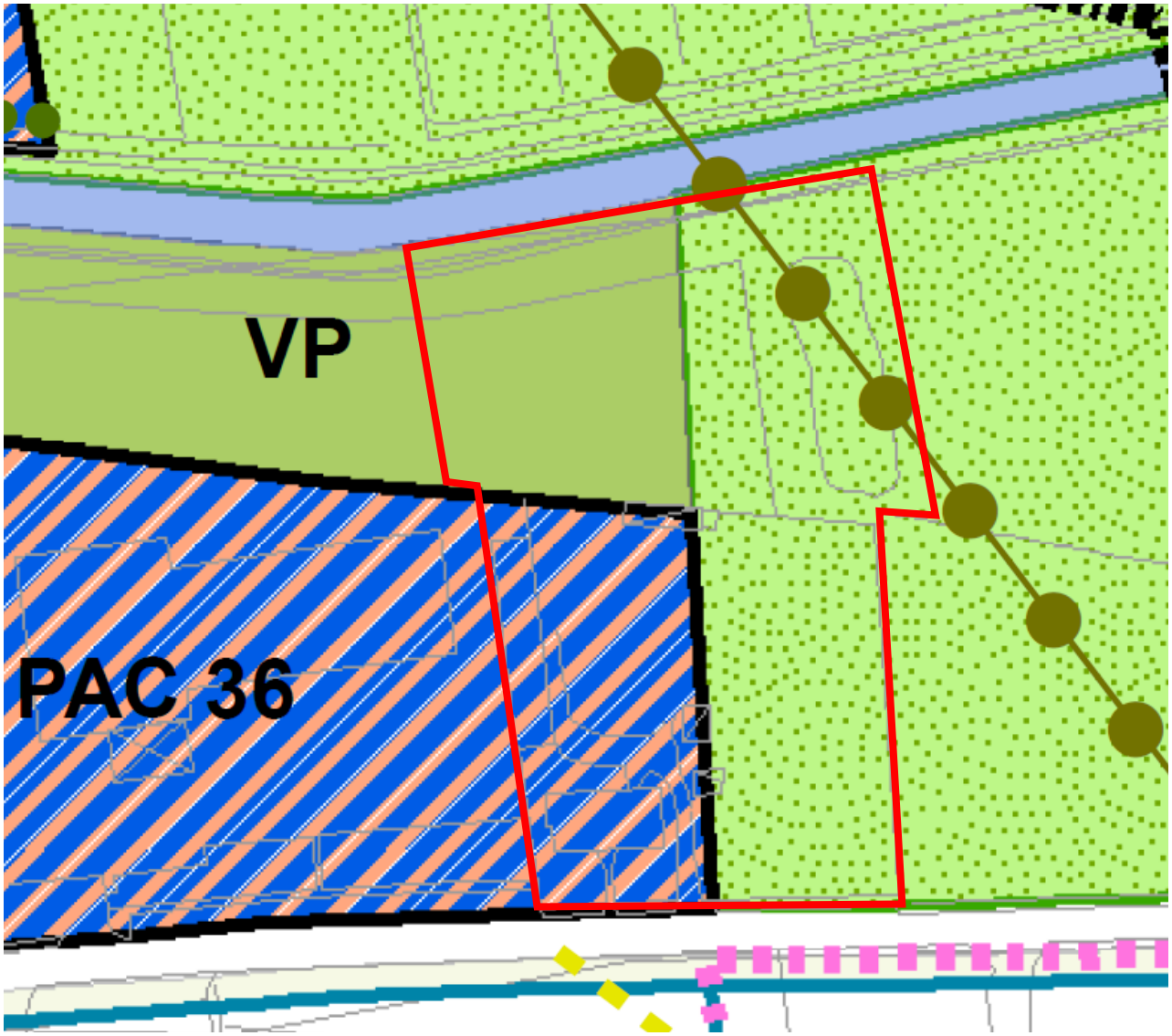
2. ***Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, entro cinque anni dall'entrata in vigore degli strumenti medesimi, sono ammissibili gli interventi indicati al comma 1, lettera a) , nel rispetto delle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. In tali casi gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento le destinazioni preesistenti.***

****

Qualsiasi altro tipo di intervento inerente alle aree inserite nel P.A.C. 36 necessita della redazione di un nuovo Piano Attuativo.

In data 28 settembre 2020 è stata adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 la **variante generale al PRGC**, che ha comportato **modifiche a parte dell'ambito non soggetto al PAC 36,** facendo ricadere parzialmente il terreno catastalmente identificato al fg. 26 part. 412, sito a nord del fabbricato, in una zona **"VP – Verde Privato" e la restante in zona agricola E4.1**

Segue estratto della tavola **del P.R.G.C. ADOTTATO**



ZONE OMOGENEE E

E4	ZONA DI PREMINENTE VALORE PAESAGGISTICO
E5	ZONA DI PREMINENTE VALORE AMBIENTALE
E6	ZONA DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO-PRODUTTIVO
E4.1	AMBITI AGRICOLI DI RIEQUILIBRIO AMBIENTALE
R/PC	PARCO URBANO COMPRENSORIALE
	AREE PER LA DIFESA DEL TERRITORIO IN AMBITO AGRICOLO

ZONE OMOGENEE H

H1	ZONE PER ATTREZZATURE COMMERCIALI DI INTERESSE REGIONALE E PER L'INTERSCAMBIO DELLE MERCI
H2	ZONE COMMERCIALI DI INTERESSE COMPRENSORIALE E COMUNALE
H3	ZONE COMMERCIALI-PRODUTTIVE
H4	ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI EXTRACOMMERCIALI
PAC n	AREE COMMERCIALI DI ESPANSIONE ASSOGGETTATE A PIANO ATTUATIVO
	PERIMETRO AMBITO PARCO COMMERCIALE
	FASCIA VERDE DI PROTEZIONE DAGLI INQUINANTI

Estratto della zonizzazione relativa al P.R.G.C. ADOTTATO (all. n. 6.2.bis).

Art.38 Zona H2 - Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale

1. ATTUAZIONE

a) Indiretta.

2. DESTINAZIONI D'USO

a) Commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1500 m² salvo diversa indicazione contenuta nelle singole schede normative;

b) Commerciale all'ingrosso;

c) Servizi;

d) Direzionale;

e) Alberghiera;

f) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati;

g) Le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolamentate dall'Art.123 delle presenti norme.

h) Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'Art.122 delle presenti norme.

i) Il P.A.C. potrà localizzare insediamenti commerciali al dettaglio entro i limiti consentiti dal "Piano di settore del comparto del commercio", dai "Criteri della media distribuzione", nonché dalle altre disposizioni previste dalla normativa in materia.

j) Il dimensionamento e la localizzazione dell'attività commerciale al dettaglio eventualmente prevista dal P.A.C. non costituirà abilitazione all'attivazione dell'esercizio commerciale stesso, che

resta comunque subordinata al preventivo ottenimento delle previste autorizzazioni amministrative commerciali all'esercizio dell'attività.

k) In tali zone qualora le aree ed opere necessarie per il soddisfacimento degli standard pubblici per parcheggi di relazione e nucleo elementare di verde non risultino idonee, per dimensione o funzionalità, all'utilizzo e alla gestione pubblica, l'Amministrazione Comunale potrà proporre che le stesse rimangano interamente di proprietà privata e comunque al servizio anche esclusivo degli insediamenti previsti dal PAC. Le aree ed opere non cedute

dovranno essere monetizzate. In tale caso il soggetto attuatore non potrà ricorrere allo scomputo del contributo di costruzione che dovrà invece essere corrisposto nelle forme e con le modalità previste dal comune nella fase di rilascio dei successivi titoli abilitativi edilizi.

3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

a) Quelli stabiliti dal piano attuativo comunale (P.A.C.).

4. INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

a) Ut = 4.000 m²/ha;

b) H = 15,00 m.

Estratto delle NTA relative alla zona H2 riferite al P.R.G.C. ADOTTATO (all. n. 6.2.bis).

Art.67 *Zona VP - Verde privato*

1. DEFINIZIONE E MODALITÀ

a) La zona individuata con il presente articolo comprende le aree interne o contermini ad ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla presenza di giardini, parchi, orti e/o cortili, per i quali si prevede la conservazione in relazione al loro interesse ambientale ed al fatto che si configurano come pertinenze degli edifici esistenti.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene con intervento edilizio diretto.

3. DESTINAZIONI D'USO

a) If = 0,015 m³/m² riferito alla superficie perimetrata come zona a verde privato di valore ambientale

b) H = 3,50 m.

5. DISTANZA DI CONFINI

a) 5,00 m.

6. DISTANZA DALLE STRADE

a) La distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsib) ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclopedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione.

7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

a) L'intervento è subordinato alla presentazione di una specifica analisi di tipo ambientale che descriva compiutamente l'area oggetto di intervento ed illustri i criteri progettuali utilizzati

Estratto delle NTA relative alla zona VP riferite al P.R.G.C. ADOTTATO (all. n. 6.2.bis).

Art.64 *E4.1 Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale*

1. Le zone E4.1 -Ambiti agricoli di riequilibrio ambientale individuano tre vasti comparti agricoli con specifici problemi connessi alle criticità ambientali. In particolare:

a) Aree agricole poste a nord dell'abitato in una zona contraddistinta dalla frammistione tra aree residenziali, aree industriali ed aree agricole che nel corso degli anni hanno perso gran parte della loro funzionalità produttiva;

b) aree agricole localizzate all'interno ed in prossimità delle zone di salvaguardia dei pozzi idropotabili;

c) aree agricole poste a sud dell'abitato lungo il tracciato urbano dell'autostrada A28 Conegliano-Portogruaro e nei pressi della rotatoria sud della Pontebbana.

2. Per gli ambiti agricoli di riequilibrio ambientale valgono le norme della Zona E4 - Zona di preminente valore paesaggistico

Estratto delle NTA relative alla zona E4.1 riferite al P.R.G.C. ADOTTATO (all. n. 6.2.bis).

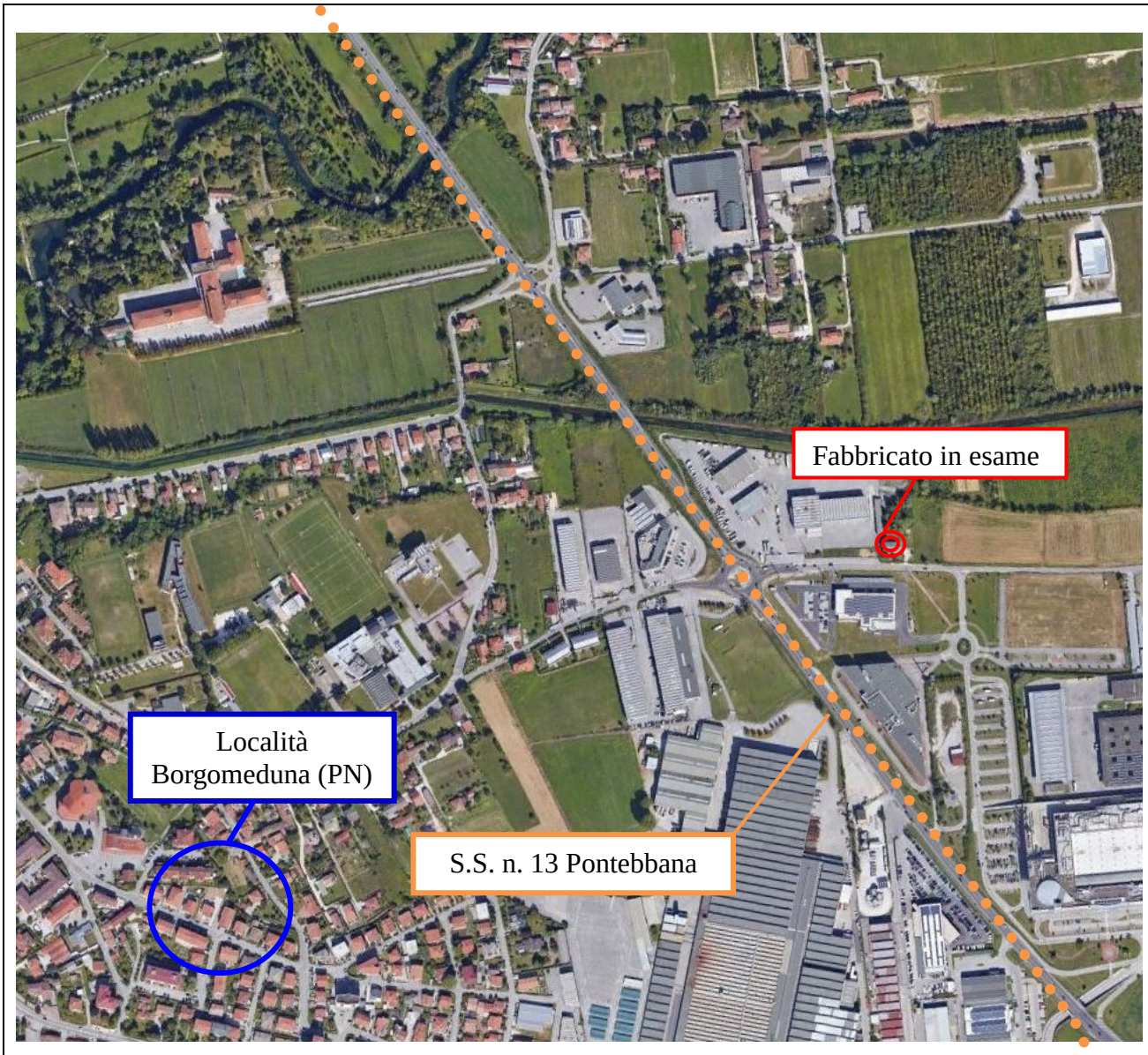
3.0 DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Oggetto della presente valutazione è il **fabbricato a uso asilo nido** sito al civico n. 23 di Via Prasecco di Pordenone (PN) dotato di ampia area scoperta e fabbricati accessori

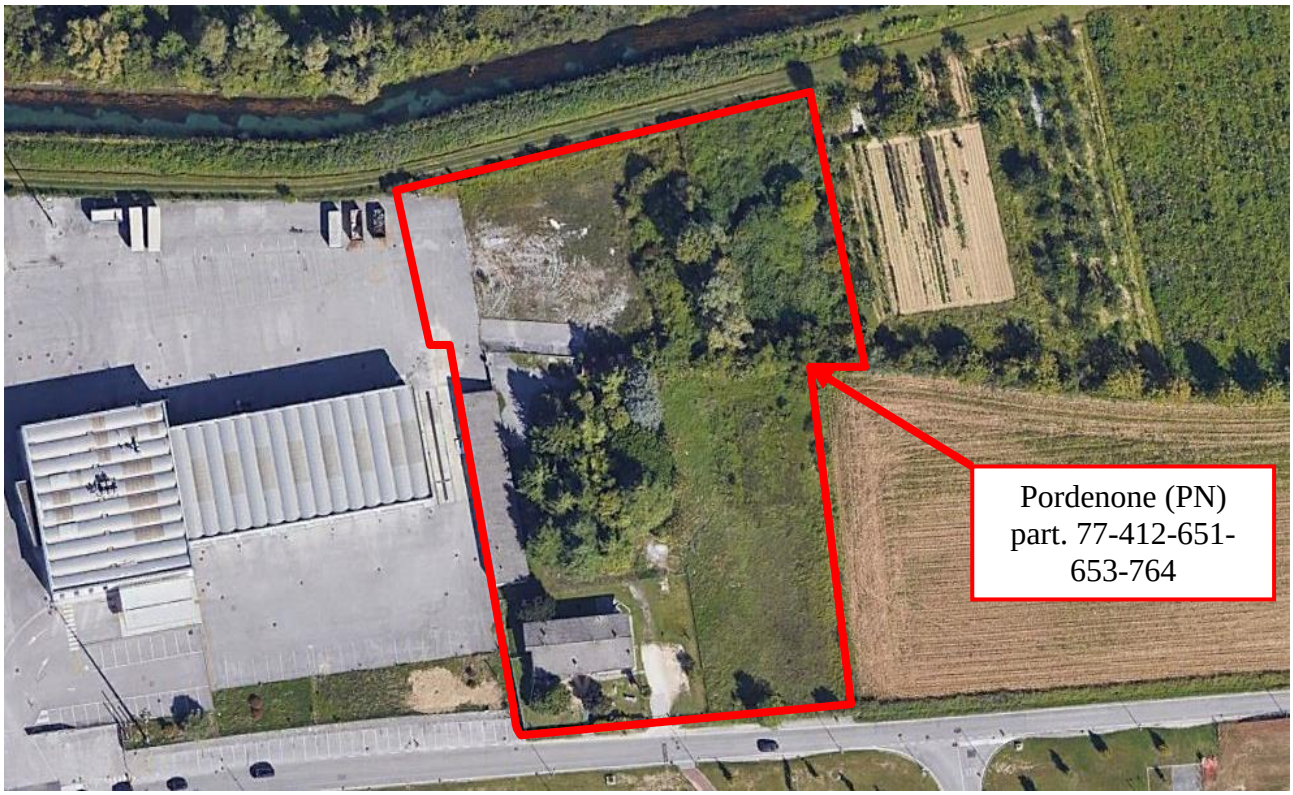
Il complesso sorge in una zona periferica rispetto al centro abitato di Pordenone (PN), in frazione Borgomeduna, in prossimità della S.S. n. 13 "Pontebbana".

La zona è caratterizzata da una molteplicità di edifici industriali e commerciali.

Il complesso è costituito da un fabbricato a uso asilo nido e da due fabbricati accessori.



Vista aerea del complesso oggetto della presente consulenza e dei dintorni



Descrizione immobile

L'immobile adibito ad asilo nido è sito in fregio a Via Prasecco e si sviluppa su un piano fuori terra e uno seminterrato. Il lotto è parzialmente delimitato da recinzione con una rete metallica interna che divide la parte destinata ad asilo dalla restante porzione occupata da alcuni manufatti accessori (**le recinzioni non corrispondono ai confini catastali**).

Il terreno sito a nord (part. 412) non risulta recintato ed è invaso da sterpaglie, rovi nonché rifiuti oggi non ben identificabili, con una minima parte asfaltata.

Fa parte del lotto anche il terreno agricolo identificato con il mapp. 764 di catastali mq. 2.550

La struttura principale dell'asilo è stata realizzata in muratura, la copertura ~~risulta~~ in tegole di cemento mentre le pareti intonacate al civile.

Nella parte retrostante sono collocati n. 2 manufatti accessori:

a) il primo adibito a deposito (ex box per cani e gatti) con una struttura in blocchi di cemento, finiture esterne ed interne allo stato grezzo, copertura a una falda con struttura in legno e manto in lamiera, senza impianti tecnologici;
b) il secondo immobile si presenta con una struttura in muratura, pilastri in cemento ad intervallo irregolare e copertura a una falda con manto in tegole, finiture in intonaco grossolano.

L'ingresso all'asilo avviene da Via Prasecco attraverso un cancello metallico scorrevole per le auto e da uno metallico elettrico, per i pedoni. **E' presente altresì un cancello metallico scorrevole posto nella parte retrostante del lotto da cui si accede attraverso una proprietà di terzi: di questo accesso secondario non si hanno notizie precise in quanto non sono state rinvenute specifiche servitù a livello di trascrizioni. Ogni verifica ulteriore è a cura dell'aggiudicatario.**

Principali caratteristiche strutturali del sub. 6 (asilo)

Piano Terra

- struttura portante in muratura;
- copertura a padiglione con tegole in cemento;
- parte al piano terra con intonaco al civile;
- pareti bagno e cucina piastrellate;
- pavimento piastrellato in bagno e cucina, con prefinito nelle altre stanze;
- una delle scale interne rifinita in seminato;
- infissi in legno con vetro singolo;
- corpi scaldanti metallici;
- tapparelle in plastica con zanzariera;
- recinzione esterna metallica con cordolo in cemento, per la parte posta di fronte all'abitazione in cemento;
- cancello scorrevole metallico manuale e pedonale elettrico.

Piano rialzato:

- pavimento in cemento;
- infissi in ferro con grate.

Principali caratteristiche impiantistiche

- impianto elettrico al civile al piano seminterrato (obsoleto);
- impianto elettrico al piano terra rifatto dall'affittuario;
- impianto antincendio con allarme acustico;
- impianto idrico con attingimento da pozzo artesiano;
- impianto termico alimentato a GPL (caldaia installata dalla proprietà);
- impianto di scarico delle acque con vasca *imhoff* e fondo perdente;
- impianto videocitofonico.

Principali caratteristiche strutturali e di finitura del sub. 2 (accessorio)

- muratura con pilastratura in cemento;
- copertura ad una falda con copertura in tegole;
- finiture interne in intonaco grossolano e intonaco lisciato in un ambiente;
- finiture esterne in intonaco liscio;
- impianto luci (non è stato possibile risalire a quale impianto fosse collegato);
- impianto idraulico con presenza di fontanella.

Principali caratteristiche strutturali e di finitura del sub. 3 (accessorio)

- muratura in blocchi di cemento;
- copertura ad una falda con struttura in legno e copertura in lamiera;
- finiture interne in intonaco grossolano esterne allo stato grezzo;
- impianto luci (non è stato possibile risalire a quale impianto fosse collegato).

Sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità dei seguenti impianti:

- dichiarazione di conformità dell'impianto (nuovo) elettrico alla regola dell'arte rilasciato dalla ditta 2A IMPIANTI il 28.08.2009 (***all. n. 10.1****);*
- impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria installato nel 2009 (presuntivamente) con:
  - caldaia Merman mod. Master INOX 24 SE matr. 14356/03-08 alimentata a GPL con una potenza termica utile nominale di 24,5 kW e fluido termocettore ad acqua;
  - pompa di calore Mitsubishi mod. SPKJ5ZJ-S (***all. n. 10.2****).*

  Il libretto dell'impianto esistente è stato compilato in data 13.11.2014.

  E' stato acquisito dallo scrivente il rapporto di controllo di efficienza energetica del 2019 (***all. n. 10.3****).*

Si riporta di seguito una breve documentazione fotografica acquisita in loco.

Vista del fabbricato da via Prasecco

Vista del fabbricato da via Prasecco

Vista del fabbricato da nord

Vista del fabbricato da est

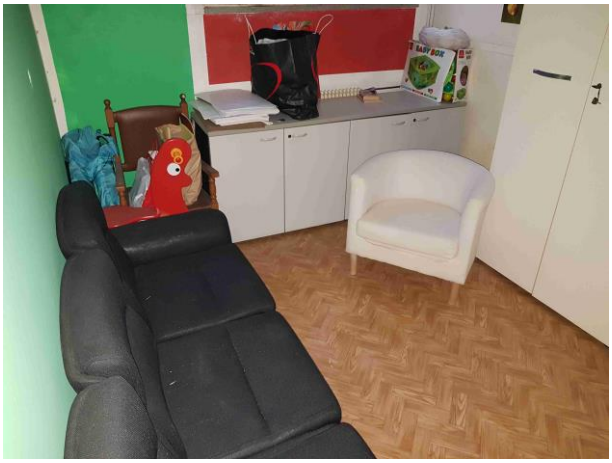
Ingresso da via Prasecco

Vista esterna del fabbricato

Autorimessa

Cantina

Cantina



Cantina

Stanza relax

Attività formativa pranzo

Stanza movimento

Stanza per la distribuzione dei pasti

Magazzino articoli ornitologici

Magazzino articoli ornitologici

Box per piccoli animali

Deposito mangimi

Ingresso da altra proprietà

Area verde di proprietà

Giardino recintato lato via Prasecco

Cistrena interrata per GPL

Cancello per accesso a depositi

Rampa di accesso all'autorimessa

3.1 Consistenze immobiliari

Di seguito si riportano le consistenze immobiliari desunte dall'attività di rilievo condotto in *loco* (***allegati nn. 1.1 e 1.2***):

Fabbricato civile ad uso asilo sito in via Prasecco, 23, Pordenone (PN) CF -Fg. 26 partt. 77-412-651-653-764.		
COMUNE DI PORDENONE (PN)		**SEL** **(sup. esterna lorda)**
Fg. 26 partt. 651 sub. 2	Magazzino	216,00 mq arr.
	Magazzino	54,70mq arr.
Fg. 26 partt. 651 sub. 3	Box per piccoli animali	28,80 mq arr.
	Deposito mangimi	24,90 mq arr.
Fg. 26 partt. 651 sub. 6 e part. 77 sub. 10	Educandato (p.terra/rialzato)	177,00 mq arr.
	Poggioli	15,00 mq arr.
	Cantina (p. seminterrato)	182,00 mq arr.
TOTALE SUPERFICE		**698,40 mq**

4.0 REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito all'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pordenone (PN), sono state acquisite dallo scrivente e analizzate le pratiche edilizie inerenti il compendio di cui trattasi, come di seguito riportato.

Allegati	Titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Pordenone	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
All. n. 3.1.a **Pratica Edilizia n. 7342/IV/71** **Ampliamento di fabbricato uso abitazione rurale**	**Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 19.01.1972 prot n. 7342/IV/71 avente ad oggetto lavori di "*ampliamento fabbricato uso abitazione rurale*" rilasciato al sig. C***** M*** (*all. n. 3.1.a*).**		**Collaudo statico redatto dell'ing. Tito Pasqualis il 03.03.1975 con prot. n. 5193202/50170 del 18.03.1975 (*all. n. 5.1.a*).**
All. n. 3.1.b **Pratica edilizia n. 56595/72/IV** **Installazione di una tettoia aperta in ferro uso ricovero attrezzi agricoli**	**Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 17.04.1973 prot. n. 59595/72/IV avente ad oggetto lavori di "*Installazione di una tettoia aperta in ferro uso ricovero attrezzi agricoli*" rilasciato al sig. C***** M*** (*all. n. 3.1.b*).**		
All. n. 3.1.c **Pratica edilizia n. 43588/IV** **Variante al progetto autorizzato in data 17.04.1973**	**Nulla osta per esecuzione dei lavori edili del 07.09.1973 prot. n. 43588/IV avente ad oggetto lavori di "*Variante al progetto autorizzato in data 17.04.1973*" rilasciato al sig. C***** M*** (*all. n. 3.1.c*).**		

Allegati	Titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Pordenone	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
All. n. 3.1.d **Pratica edilizia n. 51 prot. n. 8129/IV** **Ordine di demolizione**	**Ordine di demolizione delle opere di chiusura realizzate n. 51 prot. n. 8129/IV del 17.04.1978 a seguito in difformità dei titoli prot. n. 59595/72/IV e prot. n. 43588/IV (*all. n. 3.1.d*).**		
All. n. 3.2 **Sanatoria opere edilizie abusive L. n. 47/85)** **Sanatoria per chiusura tettoia aperta, costruzione locali uso deposito e vendita mangimi , costruzione cantina, centrale termica e servizio igienico**	**Sanatoria opere edilizie abusive (L. n. 47/85) prot. 39061 rep. 20861/86 prat. 1887 rilasciata il 02.08.2000 al sig. Canton Luciano per "***Sanatoria per chiusura tettoia aperta, costruzione locali uso deposito e vendita mangimi, costruzione cantina, centrale termica e servizio igienico***" (*all. n. 3.2*).**		
All. n. 3.3 **Sanatoria opere edilizie abusive L. n. 47/85)** **Costruzione pollaio, costruzione box coperti per cani, costruzione box coperto per gatti e deposito.**	**Sanatoria opere edilizie abusive (L. n. 47/85) prot. 27025 rep. 40590/86 prat. 3099 rilasciata il 08.06.2001 al sig. Canton Luciano per** *"Costruzione pollaio, costruzione box coperti per cani, costruzione box coperto per gatti e deposito"* **(*all. n. 3.3*) .**		

Allegati	Titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Pordenone	Abitabilità /agibilità	Certificati di collaudo
All. n. 3.4 **D.I.A. per manutenzione straordinaria** **Manutenzione straordinaria**	**Denuncia Inizio Attività n. 592/09 del 20.07.2009 prot. n. 0048655/A 20.07.2007 per "*manutenzione straordinaria*" rilasciata alla ditta Cooperativa Sociale Onlus Babylandia (*all. n. 3.4*).**	**Certificato di agibilità rilasciato alla ditta Cooperativa Sociale Onlus Babylandia il 20.01.2010 (*all. n. 4.1*); *fg. 26 mapp. 651-77*.**	**Certificato di collaudo finale per lavori soggetti a D.I.A. del 29.12.2009 con prot. n. 0088600/A del 31.12.2009 (*all. n. 5.1.b*).**
All. n. 3.5 **Comunicazione mutamento di destinazione d'uso senza opere edili**	**Comunicazione mutamento di destinazione d'uso senza opere edili del 15.12.2009 prot. n. 0003721/A del 18.01.2010 per "*cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale*"**		

4.1 Principali difformità edilizie

Dall'esame delle pratiche edilizie acquisite durate l'accesso agli atti presso il Comune di Pordenone (PN) di cui agli ***allegati n. 3.1 – 3.5*** opportunamente confrontate con il rilievo dello stato dei luoghi (***all. n. 1.1 e 1.2***) sono emerse alcune difformità di seguito elencate.

Trattasi di fabbricato di vecchia edificazione (ante 1967) che nel corso degli anni ha subito modifiche e ampliamenti. Analogo discorso per i manufatti accessori presenti sul retro.

Si sono riscontrate le seguenti principali difformità:

Porzione di asilo mappale 77 sub. 10:

- diversa distribuzione interna quali setto murario nel soggiorno, tamponatura della porta di accesso alla cucina dal disimpegno (mapp. 77), diverso numero di gradini nelle scale esterne di accesso, diversa distribuzione degli spazi al piano seminterrato e variazioni forometriche riscontrate tra lo stato assentito con la pratica di condono edilizio redatta ai sensi della legge 47/85 (***all. n. 3.2***) e lo stato di fatto riportato nella pratica edilizia seguente (***all. n. 3.4***).
- al piano seminterrato si riscontrano difformità forometriche nella cantina posta a N-E;
- difformità interna in termini di profondità della ex CT, apertura di accesso alla cantina attraverso la rampa di maggiore larghezza;

- al primo piano/rialzato sono state rilevate alcune lievi discordanze forometriche nella stanza riposo relax, e divisione di ambienti (mancata realizzazione di un setto divisorio tra il disimpegno e ingresso.

Porzione di asilo mappale 651 sub. 6:

- è stato riscontrato una diversa destinazione d'uso rispetto a quanto consentito e a quanto riportato nella tavola grafica di cui all'***allegato n. 3.4*** (cantina in luogo di vendita e deposito sementi e mangimi) il ripostiglio autorizzato adiacente al sub. 2 non è stato rinvenuto sul posto in quanto demolito;
- realizzazione di parete divisoria tra ingresso e stanza riposo e stanza movimento nella particella 651);

Magazzino mappale 651 sub. 2

Rispetto a quanto concesso nella pratica di condono edilizio di cui all'***allegato n. 3.2*** si sono riscontrate le seguenti difformità:

- difformità in termini di partizioni interne (divisori) nonché la realizzazione di una parete di tamponamento lungo il prospetto a est, difformità in termini di superficie dello stabile.
- difformità in termini di forma e dimensioni della pilastrata (circolari in luogo di forma quadrata);
- chiusura parziale perimetrale lungo il lato sud - est con realizzazione di fori.

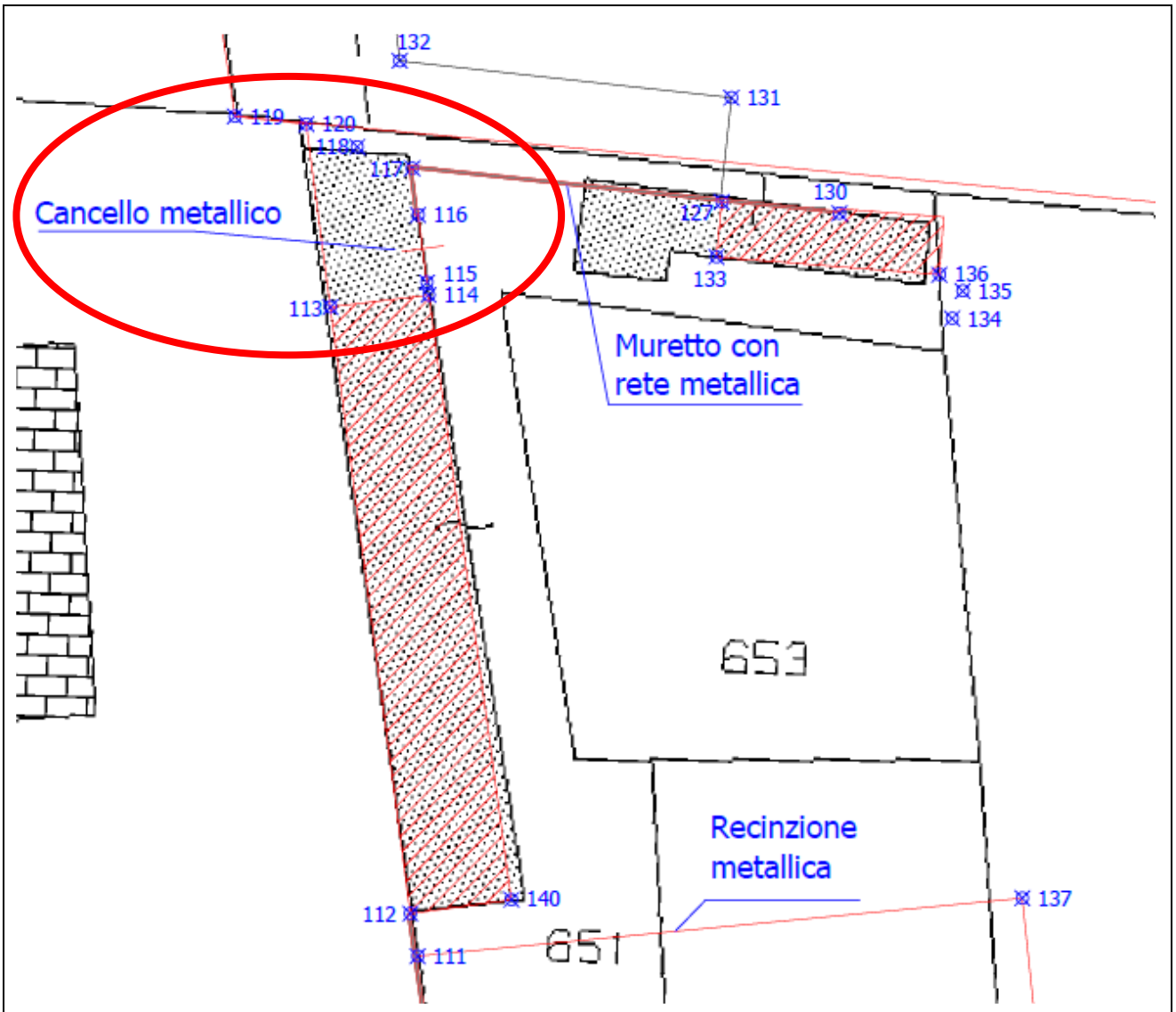
Magazzino mappale 651 sub. 3

Rispetto a quanto assentito nella pratica di condono edilizio di cui all'***allegato n. 3.2 e n. 3.3***
si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa forma (presenza di una risega lungo il lato nord);
- il box per cani autorizzato lungo il lato ovest non è stato rinvenuto sul posto in quanto demolito.

Dall'esame delle pratiche di condono è emerso che a nord della tettoia di cui al corpo B (sub. 2) doveva essere presente un manufatto la cui destinazione era pollaio.

All'attualità tale costruzione questo manufatto non esiste ed è stato installato un cancello metallico non lungo il confine ma bensì in posizione arretrata (verso est di circa m. 6,70).



Estratto della tavola grafica allegato 1.2

COLLAUDO STATICO E COLLAUDO DIA 2009

Dall'accesso agli atti presso in Comune di Pordenone (PN), si è riscontrata la presenza di un collaudo statico riguardante l'edificio in Via Prasecco 19 che si sviluppa su due piani (seminterrato e piano rialzato).

Il certificato di collaudo è stato redatto dall' ing. Tito Pasqualis, iscritto all'albo degli ingegneri di Pordenone con il numero 38, in data 3 marzo 1975 ed è stato depositato presso la Prefettura di Pordenone (PN) in data 17.03.1975 ed in Comune di Pordenone (PN) in data 18.03.1975 rif. n. 5193202/50170 (***all. n. 5.1.a***).

Inoltre è stato acquisito un certificato di collaudo finale per lavori soggetti a D.I.A.(pratica dep. n. 592/2009 rep.48655 del 20.07.2009) depositato presso il Comune di Pordenone (PN) in data 29.12.2009 e acquisito al protocollo comunale in data 31.12.2009 al n. 0088600/A (***all. n. 5.1.b***)

AGIBILITA'

Dall'accesso agli atti presso in comune di Pordenone (PN) sono stati acquisiti i seguenti certificati agibilità/abitabilità:

- certificato di agibilità (***all. n. 4.1***) prot. 87829/2009 del 20.01.2010 e riferito alla D.I.A. n. 48655 del 20.07.2009 (***all. n. 3.4***).

Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi alla regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziate nell'ambito della presente relazione, pur evidenziando che l'analisi è stata svolta sui documenti acquisiti presso il Comune di Pordenone ed allegati alla presente.

****

5.0 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI

Dall'ispezione ipotecaria del 19.05.2020 (***allegato n. 9.1***) presso la Conservatoria dei RR.II. di Pordenone è risultata la trascrizione della sentenza di fallimento datata 08.07.2019 con RP 7201.

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/07/2019 - Registro Particolare 7201 Registro Generale 9950
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21 del 31/05/2019
   ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
   Immobili siti in PORDENONE(PN), ZOPPOLA(PN)
   Nota disponibile in formato elettronico

6.0 VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto di fallimento, lo scrivente ha eseguito **una specifica ricerca di mercato immobiliare dal 2016 all'attualità** allo scopo di rinvenire un numero accettabile di dati comparativi per una più precisa stima del fabbricato ad uso asilo rientrante nella destinazione direzionale, secondo il postulato della comparazione alla base di un qualsiasi giudizio di tipo economico-estimativo.

Non vi sono immobili consimili nell'area territoriale presa in esame per cui è stato seguito l'approccio che prevede un'indagine nella categoria prevalente di immobili ovvero in quella residenziale cui è stata applicata una decurtazione per passare in quella direzionale che comprende l'asilo.

6.1 Inquadramento del segmento di mercato

Il segmento di mercato cui appartiene l'immobile in oggetto è definibile in base ai seguenti elementi.

• Localizzazione	Lungo la SS 13 Pontebbana – in Comune di Pordenone (PN) Zona Borgo Meduna
• Tipo di contratto	Compravendita
• Destinazione	Educandato, asilo (= direzionale)
• Tipologia immobiliare	Usato
• Tipologia edilizia	Edificio da cielo a terra
• Dimensione	Media
• Caratteri della domanda e dell'offerta	**Lato acquirente: azienda** **Lato venditore: azienda** **Motivo acquisto: fallimento**
• Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
• Livello di prezzo	basso
• Fase del mercato immobi-liare	Stagnazione.

Per un miglior inquadramento della stima, **si riassumono le caratteristiche principali del subject (= immobile oggetto di stima):**

- ubicazione dell'asilo nido in una zona del Comune di Pordenone sita oltre la SS 13 "Pontebbana" all'interno di un areale residenziale con presenza di terreni agricoli e attività commerciali queste ultime poste lungo la SS 13;
- discreto grado di conservazione frutto degli interventi eseguiti per l'adeguamento dello stabile ad asilo;
- presenza di alcune difformità edilizie che richiedono la predisposizione di una pratica di sanatoria a cure e spese dell'aggiudicatario;
- presenza di difformità catastali per la quale occorre presentare una variazione catastale prima del rogito notarile;
- effetti della pandemia Covid-19 che ha influito negativamente su immobili ad uso commerciale e su quelli che prevedono assembramenti;
- l'acquisto avviene a corpo nonché visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. **Si fa riferimento espresso a tutte le note riportate a pagina 5 della presente relazione, quali elementi di cui si è tenuto conto nella formulazione del prezzo a base d'asta fallimentare**.

Si formuleranno il valore di mercato e il valore a base d'asta fallimentare.

Il valore fallimentare è stimabile mediamente intorno al 40% in meno rispetto al valore di mercato e tiene conto delle caratteristiche della vendita forzata e di tutti gli oneri di adeguamento, pulizia degli immobili e regolarizzazione dei diversi aspetti amministrativi.

****

Prima di entrare nel merito della ricerca di mercato, si riportano le risultanze delle fonti indirette, quali la banca dati Omi e il borsino della Fimaa, al fine di derivare i parametri medi per passare da un valore di mercato del segmento residenziale a quello direzionale (ove è ricompresa la destinazione ad asilo).

Le quotazioni OMI sono utilizzabili solo in termini di variazioni percentuali e non per la determinazione dei valori assoluti, questi ultimi derivabili solo dall'effettiva realità immobiliare ovvero dal mercato dei comparabili.

Quotazioni segmento residenziale

Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: PORDENONE **Comune:** PORDENONE

Fascia/zona: Periferica/QUARTIERE VALLENONCELLO

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Ville e Villini	Normale	950	1300	L	3,5	5,2
		Valore medio € 1.125,00/mq				

Quotazioni segmento direzionale.

Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: **PORDENONE** Comune: **PORDENONE**

Fascia/zona: **Periferica/QUARTIERE VALLENONCELLO**

Tipologia prevalente: **Ville e Villini** Destinazione: **Residenziale**

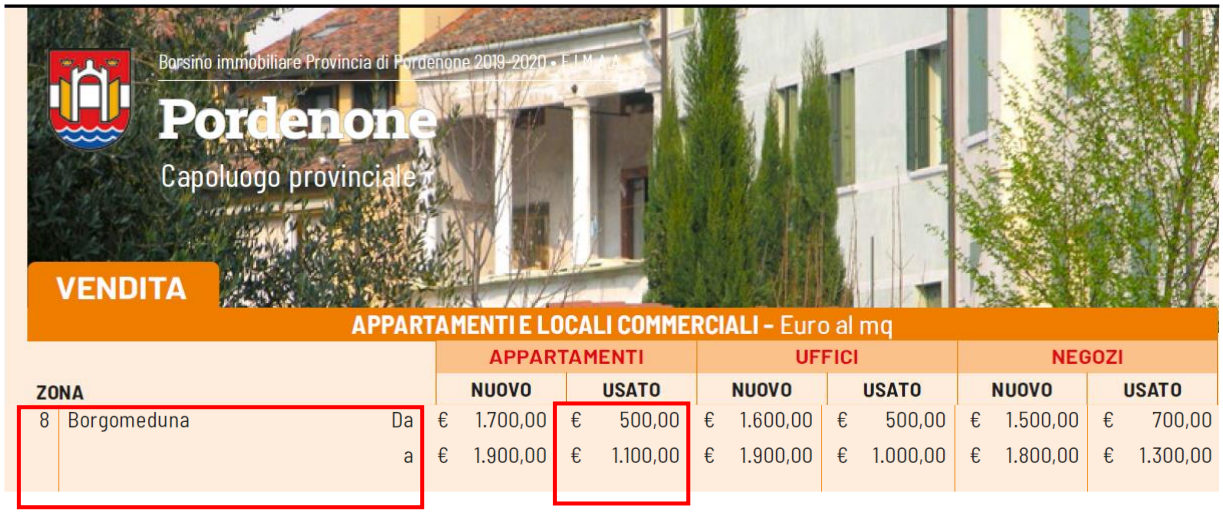
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	Normale	700	1000	L	3	5
		Valore medio € 850,00/mq				

Nel passaggio dal segmento di mercato residenziale a quello direzionale si è riscontrata una variazione negativa del..come di seguito determinata:

= (€ 850,00/mq - € 1.125,00/mq) / € 1.125,00/mq = 24,44%, arr al 24%.

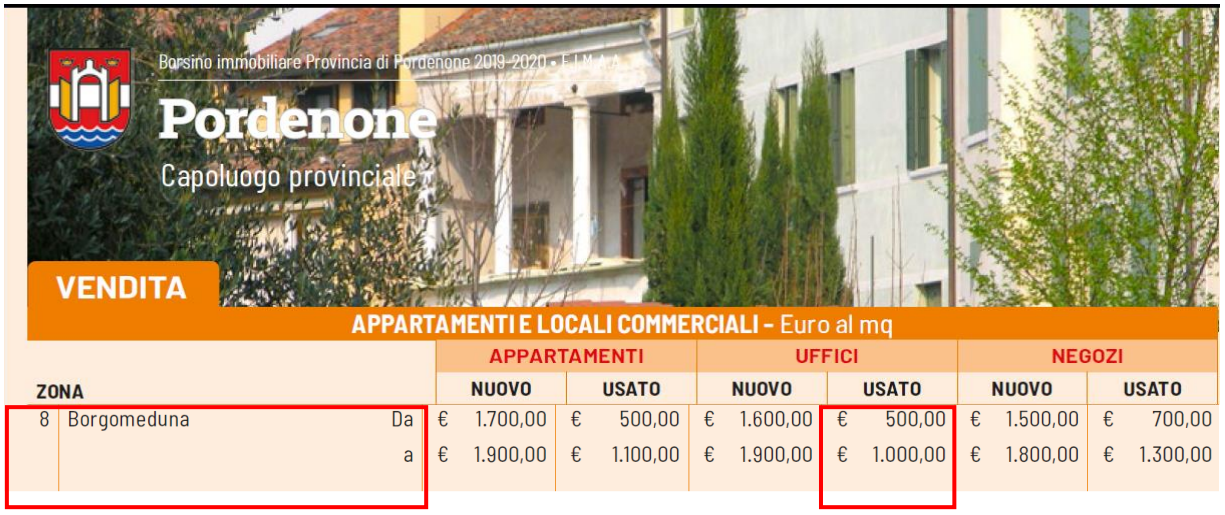
****

Si riporta di seguito, anche, il borsino Fimaa 2019-2020



ZONA			APPARTAMENTI NUOVO	APPARTAMENTI USATO	UFFICI NUOVO	UFFICI USATO	NEGOZI NUOVO	NEGOZI USATO
8	Borgomeduna	Da	€ 1.700,00	€ 500,00	€ 1.600,00	€ 500,00	€ 1.500,00	€ 700,00
		a	€ 1.900,00	€ 1.100,00	€ 1.900,00	€ 1.000,00	€ 1.800,00	€ 1.300,00

La media del valore di mercato espressa dalla FIMAA per <u>le abitazioni</u> è di € 800,00/mq.



ZONA			APPARTAMENTI NUOVO	APPARTAMENTI USATO	UFFICI NUOVO	UFFICI USATO	NEGOZI NUOVO	NEGOZI USATO
8	Borgomeduna	Da	€ 1.700,00	€ 500,00	€ 1.600,00	€ 500,00	€ 1.500,00	€ 700,00
		a	€ 1.900,00	€ 1.100,00	€ 1.900,00	€ 1.000,00	€ 1.800,00	€ 1.300,00

La media del valore di mercato espressa dalla FIMAA per gli uffici è di € 750,00/mq.

Nel borsino Fimaa non vengono riportate le abitazioni unifamiliari per cui il confronto è tra appartamenti e uffici.

Nel nostro caso, il punto di partenza è un'abitazione unifamiliare per cui da questo borsino non si riesce a trarre un'indicazione della variazione media di valore da un'abitazione residenziale a una destinazione direzionale.

Rimane valido il dato reperito dalla banca dati OMI pari al 24% di riduzione dal valore residenziale a quello direzionale.

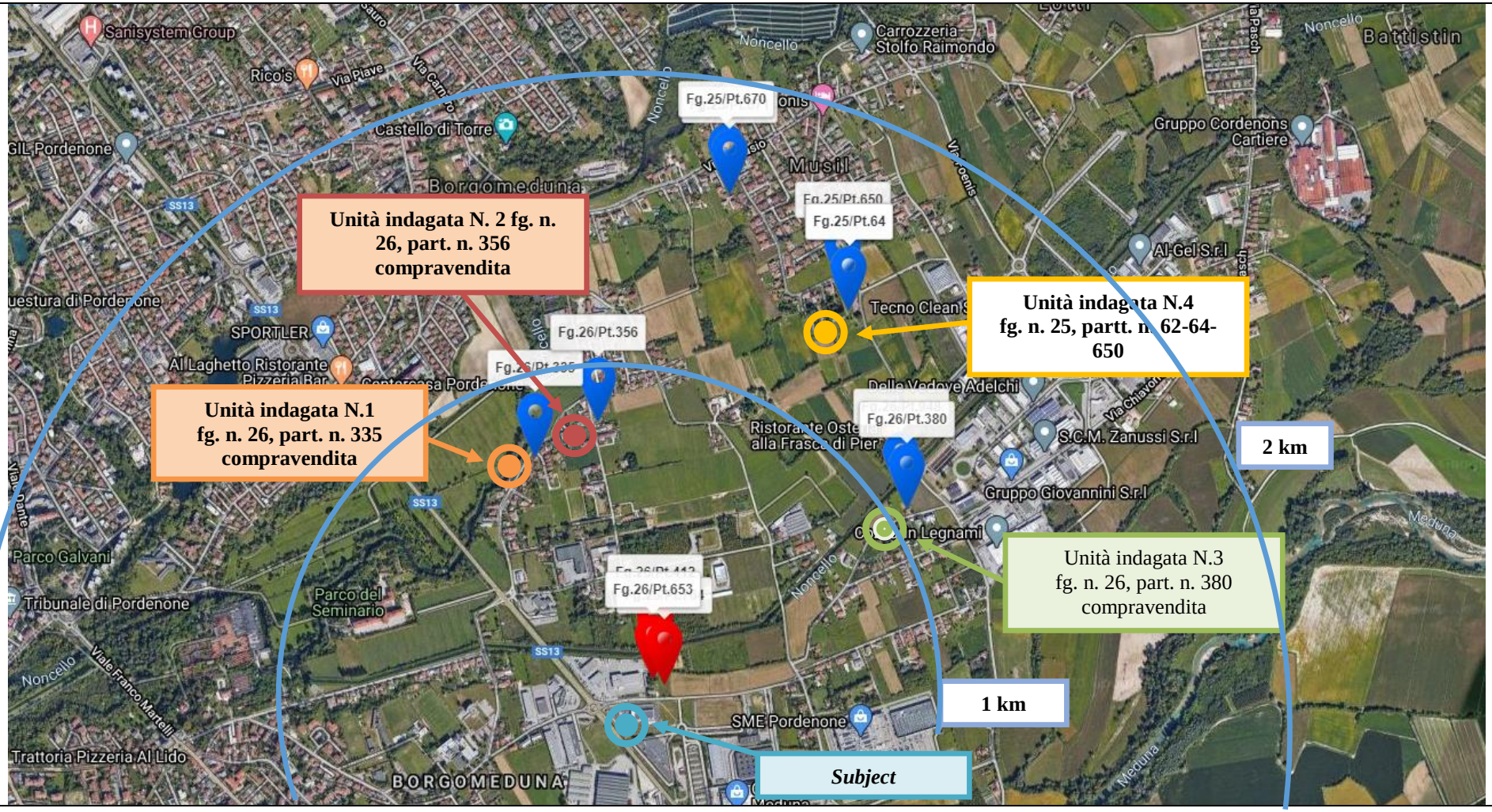
6.2 Analisi di mercato

Ai fini dell'accertamento del valore di mercato di unità consimili per le destinazioni residenziali nel Comune di Pordenone (PN), dal gennaio 2016 all'attualità, **sono state svolte le seguenti verifiche**:

1. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone (PN) (***all. 7.1.1***) aventi ad oggetto tutte le movimentazioni delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del foglio 26 **del Comune di Pordenone** (PN) avvenute a partire dalla data di 01.01.2016 sino al 12.05.2020, eccedente le prescrizioni degli *Standards Internazionali di Valutazione* (IVS - che prevedono una ricerca annuale);
2. ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Pordenone (PN) (***all. 7.1.1***) aventi ad oggetto tutte le movimentazioni delle unità immobiliari censite al catasto terreni del foglio 25 **del Comune di Pordenone** (PN) avvenute a partire dalla data di 01.01.2019 sino al 15.05.2020, eccedente le prescrizioni degli *Standards Internazionali di Valutazione* (IVS - che prevedono una ricerca annuale);
3. acquisizione ed individuazione delle particelle movimentate all'interno dei fogli di mappa n. 25-26 del Comune di Pordenone (PN) al fine di poter valutare la distanza dal *subjects*;
4. ricerca storica di delle immobiliari individuate in prossimità del subject e all'interno dei fg. 25-26 nel **Comune di Pordenone** –PN- (***all. 7.1.2***), con acquisizione di visura storica presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone (PN), riscontrate, allo scopo di verificare **gli atti di compravendita degli immobili ad uso punto abitazione negli ultimi 51 mesi**, con esclusione di quelle unità oggetto di trascrizione per ragioni diverse dal trasferimento di proprietà (conferimenti in società, fusione di società, mutamento di ragione sociale, ecc.). **Nel complesso sono stati identificati n. 9 atti di compravendita nel libero mercato;**
5. acquisizione di copia degli atti di trasferimento come sopra rintracciati, presso l'Agenzia delle Entrate;
6. **elaborazione degli atti notarili acquisiti,** con calcolo delle consistenze su base catastale **e predisposizione di tabelle di sintesi di ciascuna compravendita.**

Di seguito si riepilogano i dati quantitativi dell'indagine condotta.

Comune	Foglio catastale indagato	Unità immobiliari indagate	N. unità movimentate	N. unità compravendute	N. di atti notarili acquisiti (evidenziate in blu le unità immobiliari di cui si è successivamente analizzato l'atto notarile)
Pordenone (PN)	25	Catasto Terreni foglio 25: part. 44- **part. 64**- part. 127- **part. 650**- part. 669- **part. 670-** part. 671	23	3	**3 atti di compravendita (di cui n. 2 scartati di cui uno per mancanza di schede catastali e uno perché inserito in un ambito condominiale)**
	26	Catasto Fabbricati foglio 26: 12-17-23-52-77-119-121-129-331-332- **part. 335**- **part. 352**- **part. 356**-370-376-378- **part. 380**- **part. 387**-389-395-442-448- **part. 451**	72	5	**5 (di cui n. 2 scartati di cui uno per mancanza di schede catastali e uno perché inserito in un ambito condominiale)**



Vista satellitare con individuazione dei comparabili e subjects.

COMPRAVENDITA N. 1 IN PORDENONE (PN) *(all. 7.2)*

Cron.	Data atto	Foto	Dati immobile	Identificazione catastale	Prezzo dichiarato
C.1	13.09.2018 (Notaio Giorgio Pertegato rep. 299255) **Compravendita nel libero mercato**	 **Localizzazione:** Pordenone (PN), via delle Acque, - Distanza dal subject 750 m. Il fabbricato si sviluppa su di n. 1 piano fuori terra ed uno seminterrato e scoperto esclusivo. Dotato di soggiorno, ingresso, ripostigli, n. 1 bagno, n. 2 camere, sala da pranzo depositi vari, tettoia e cantina. **CLASSE ENERGETICA:** "G" (condizionamento anno 2006, caldaia anno 2002). **Abitazione.**	**Età**: Edificio edificato a seguito di: ➢ nulla osta del 27.05.1955 n. 7564 per costruzione; ➢ abitabilità dal 10.02.1957; ➢ nulla osta del 09.03.1962 n. 5582 per ampliamento; ➢ nulla osta del 08.06.1966 n. 15209 per legnaia e recinzione; ➢ concessione del 04.03.1984 n. 12155 per costruzione deposito attrezzi; ➢ agibilità del 20.09.1984.	Unità immobiliare oggetto di compravendita CF fg 26 part 335, pt (cat A/3,) p. S1 e T; fg 26 part. 335 ente urbano di 600 mq	**€ 140.000,00 per la compravendita**
			Superfici esterne lorde: • **superficie principale: 89 mq;** • **balconi-portici-verande: 8,00 mq;** • **magazzini in corpo staccato e/o non collegato: 95,00 mq;** • **locali collegati con abitazione: 0,00 mq;** • **Soffitta da 1,50 m in su; 0,00 mq;** • **box: 0,00 mq;** • **area scoperta: 417 mq;** • **terreno agricolo: 0,00 mq;** • **bagni: 1**		

COMPRAVENDITA N. 2 IN PORDENONE (PN) ***(all. 7.3)***					
Cron.	**Data atto**	**Foto**	**Dati immobile**	**Identificazione catastale**	**Prezzo dichiarato**
C.2	22.06.2016 (Notaio Giorgio Pertegato rep. n. 292680 fasc. n. 27844) **Compravendita nel libero mercato**	 **Localizzazione:** Pordenone (PN), via Fornace 28, - Distanza dal subject 810 m. Il fabbricato si sviluppa su di n. 2 piani fuori terra e con scoperto esclusivo. Dotato di soggiorno, ingresso, ripostigli, n. 1 bagno, camere, cucina, depositi vari, tettoia e autorimessa con il piano primo accatastato come soffitta. **CLASSE ENERGETICA: "D" (condizionamento assente)** **Abitazione.**	**Età**: Edificio edificato a seguito di: ➢ edificato ante '67; ➢ concessione in sanatoria del 16.07.1987.	Unità immobiliare oggetto di compravendita CF fg 26 part 356 sub. 4, P. t -1 (cat A/3, sup. Cat. Tot. 159 mq,); CF fg 26 part 356 sub. 2, pt (cat C/6, sup. Cat. Tot. 30 mq,); fg 26 part. 356 ente urbano di 640 mq	**€ 160.000,00 per la compravendita**
			Superfici esterne lorde: • **superficie principale: 92 mq;** • **balconi-portici-verande: 3,00 mq;** • **magazzini in corpo staccato e/o non collegato: 18,00 mq;** • **locali collegati con abitazione: 16,00 mq;** • **Soffitta da 1,50 m in su; 16,00 mq;** • **box: 30,00 mq;** • **area scoperta: 325 mq;** • **terreno agricolo: 0,00 mq;** • **bagni: 1**		

COMPRAVENDITA N. 3 IN PORDENONE (PN) ***(all. 7.4)***					
Cron.	**Data atto**	**Foto**	**Dati immobile**	**Identificazione catastale**	**Prezzo dichiarato**
Comp n. 3)	26.03.2020 (Notaio Claudio Volpe rep. n. 22106 fasc. n. 14654) **Compravendita nel libero mercato**	 **Localizzazione:** Pordenone (PN), via Praverde n. 11, - Distanza dal subject 900 m. Il fabbricato si sviluppa su di n. 2 piani fuori terra e con scoperto esclusivo. Dotato di ingresso, camere, cucina, centrale termica, veranda, n. 1 bagno, depositi e fienile e soffitta al piano primo (per la parte da h 1,50 in su). **CLASSE ENERGETICA "G" (condizionamento assente, caldaia 2017).** **Abitazione.**	**Età**: Edificio edificato a seguito di: ➢ edificato ante '67; ➢ abitabilità del 07.01.1964; ➢ autorizzazione per recinzione del 09.11.1987; ➢ concessione in sanatoria del 02.08.1994; ➢ S.C.I.A. in sanatoria del 01.02.2019.	Unità immobiliare oggetto di compravendita CT fg 26 part. 948 sem. arb. di 887 mq CF fg 26 part 380 sub. 1, pt-1 (cat A/2, sup. Cat. Tot. 131 mq,); fg 26 part 380 sub .2, pt-1 (cat C/2, sup. Cat. Tot. 27 mq); fg 26 part. 380 ente urbano di 936 mq	**€ 125.000,00 per la compravendita di cui € 3.500,00 per il terreno al mapp. 948 inserito nella zona E.6 del P.R.G.C. del Comune di Pordenone**
			Superfici esterne lorde: • **superficie principale: 87 mq;** • **balconi-portici-verande: 6,00 mq;** • **magazzini in corpo staccato e/o non collegato: 57,00 mq;** • **locali collegati con abitazione: 0,00 mq;** • **Soffitta da 1,50 m in su; 47,00 mq;** • **box: 0,00 mq;** • **area scoperta: 740 mq;** • **terreno agricolo: 887 mq;** • **bagni: 1.**		

COMPRAVENDITA N. 4 IN PORDENONE (PN) *(all. 7.5)*					
Cron.	**Data atto**	**Foto**	**Dati immobile**	**Identificazione catastale**	**Prezzo dichiarato**
Comp n. 4)	14.03.2019 (Notaio Anna Milan rep. n. 5613 fasc. n. 4345) **Compravendita nel libero mercato**	 **Localizzazione:** Pordenone (PN), via Bellasio n. 86, - Distanza dal subject 1.280 m. Il fabbricato si sviluppa su di n. 2 piani fuori terra e con scoperto esclusivo. Dotato di portico ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere, n. 1 bagno e deposito in corpo staccato. **CLASSE ENERGETICA "G" (condizionamento assente, impianto di riscaldamento assente).** **Abitazione.**	**Età**: Edificio edificato a seguito di: ➢ edificato ante '67; ➢ ampliamento autorizzato con C.E: del 14.01.1980.	Unità immobiliare oggetto di compravendita CT fg 25 part. 64 sem. arb. di 2.690 mq fg 25 part. 650 sem. arb. di 380 mq CF fg 25 part 62 sub. 3, pt -1 (cat A/4, sup. Cat. Tot. 142 mq, RC. € 260,29); fg 25 part. 62 ente urbano di 750 mq	**€ 55.000,00 per la compravendita di cui € 4.300,00 per i terreni ai mapp. 64-650 inseriti nella zona E.6 del P.R.G.C. del Comune di Pordenone**
			Superfici esterne lorde: • **superficie principale: 111 mq;** • **balconi-portici-verande: 8,00 mq;** • **magazzini in corpo staccato e/o non collegato: 28,00 mq;** • **locali collegati con abitazione: 0,00 mq;** • **Soffitta da 1,50 m in su; 0,00 mq;** • **box: 0,00 mq;** • **area scoperta: 576 mq;** • **terreno agricolo: 3070 mq;** • **bagni: 1.**		

6.3 Valutazione

Si adotta **il procedimento MCA** ossia il **Market comparison approach conforme agli standard di valutazione internazionale (IVS)** che prevede l'applicazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari (quale variazione del prezzo totale per variazione unitaria della caratteristica).

Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Il MCA è parte del metodo del confronto di mercato quale procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti.

Dei comparabili acquisiti si prendono in esame quelli identificati con le sigle C1, C2, C3 e C4.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), **il valore di mercato** ***è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.***

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e

l'esperienza per compiere la valutazione;

"…alla data della valutazione…" richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"…**in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato**…" entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.

L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"…**dopo un'adeguata promozione commerciale**…"per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"…**nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione**…" presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Data della stima: **attualità**

Approccio estimativo adottato

1. Utilizzo del Market comparison approach per la destinazione residenziale **(fg. 26 mapp. 77 - 651 Pordenone - PN -**) pervenendo al valore di mercato di un'abitazione unifamiliare in conformità agli standard valutativi internazionali e nazionali;
2. passaggio dal valore di mercato residenziale a uno direzionale **(asilo nido – fg. 26 mapp 77-651 Pordenone – PN -) con applicazione di una riduzione del 24%, come calcolato nel paragrafo 6.1;**
3. individuazione del valore a base d'asta fallimentare dell'asilo **(fg. 25 mapp. 77 - 651 Pordenone - PN -**)
4. valutazione a base d'asta fallimentare **dei terreni limitrofi** (fg. 26 764-653-412);
5. formazione di un unico lotto di vendita.

Dott. Paolo Berti
Consulenza tecnico- estimativa civile, commerciale, industriale.
Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391
Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)
Tel 0434-522573 Fax 0434-209643 Cell. 338-3990136 e.mail estimo@dottpaoloberti.it

TABELLA DATI MCA
PER LA STIMA DELLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE (Pordenone fg. 26 mapp. 77-651)

Prezzo di mercato e caratteristica		C1	C2	C3	C4	Subject mapp-77-651
1	Prezzo (€)	140.000	160.000	121.500	50.700	
2	Data (mesi)	24	51	6	18	0 attualità
		13/09/2018	22/06/2016	26/03/2020	14/03/2019	
3	Superficie principale (mq)	89,00	92,00	87,00	110,00	177,00
4	Balconi (mq) - Portico C3	8,00	3,00	6,00	8,00	15,00
5	Locali accessori in corpo staccato	95,00	18,00	57,00	28,00	324,40
6	Locali accessori collegati con abitazione	0,00	16,00	0,00	0,00	182,00
7	Soffitta h 1,50 in su	0,00	16,00	47,00	0,00	0,00
8	Superficie di scoperta	417,00	325,00	740,00	576,00	1.855,00
9	Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	3
10	Garage	0	30	0	0	0
11	Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso/ 2 mediocre /3 sufficiente /4 discreto /5 buono)	3	4	3	1	4

Segue l'analisi dei prezzi marginali per ogni caratteristica.

1. Prezzi di mercato dei comparabili

C1	C2	C3	C4
24 mesi	51 mesi	6 mesi	18 mesi
€ 140.000,00	€ 160.000,00	€ 121.500,00	€ 50.700,00

2. Caratteristica data

UTILIZZO DEI VALORI NORMALI per calcolo degli interessi mensili con riferimento a un periodo complessivo di 3 anni			
2016/2 sem		**€ 207.110,00**	**Co**
2019/2 sem		**€ 202.940,00**	**Montante**
Saggio di svalutazione annuo: - 0,006756 (calcolato con excel)			**I annuo** = [(M/Co)^1/3] -1
	Ik	$((1+i)^{\wedge 1/k} - 1$	**Ik = interesse periodale mensile** (calcolato con excel)
		- **0,0005613**	

(Post – ante)/ ante	- 0,0067	Saggio di svalutazione annuo (calcolati con excel che tiene conto di tutti i decimali)			
		- I DATA			
Prezzo marginale Data (C1)	€ 140.000,00	0,0006	=	**78,59**	€/mese
Prezzo marginale Data (C2)	€ 160.000,00	0,0006	=	**89,82**	€/mese
Prezzo marginale Data (C3)	€ 121.500,00	0,0006	=	**68,20**	€/mese
Prezzo marginale Data (C4)	€ 50.700,00	0,0006	=	**28,46**	€/mese

3. Caratteristica della superficie principale

	C1	C2	C3	C4	SUBJECT
Prezzi mercato	€ 140.000,00	€ 160.000,00	€ 121.500,00	€ 50.700,00	
Sup. area esterna (mq)	**417**	**325**	**740**	**576**	**1855**
Sup area * € 10,00/mq	€ 4.170,00	€ 3.250,00	€ 7.400,00	€ 5.760,00	€ 18.550,00
P. marginale area esterna	10 €/mq				
Prezzo totale detratto l'area esterna	€ 135.830,00	€ 156.750,00	€ 114.100,00	€ 44.940,00	
Sup commerciale	109,20	120,65	108,70	116,80	316,93

Indice mercantile superficie principale	1,00				
Indice mercantile balconi	0,15				
Indice mercantile locali accessori in corpo staccato	0,20				
Indice mercantile locali accessori in corpo attaccato	0,40				
Indice mercantile soffitta da 1,50 m di altezza	0,20				
Indice mercantile garage	0,50				
Prezzo medio C1	€ 135.830,00	=	**€ 1.243,86**	€/mq	
	109,20				
Prezzo medio C2	€ 156.750,00	=	**€ 1.299,21**	€/mq	
	120,65				
Prezzo medio C3	€ 114.100,00	=	**€ 1.049,68**	€/mq	
	108,70				
Prezzo medio C4	€ 44.940,00	=	**€ 384,76**	€/mq	
	116,80				
Rapporto di posizione Sigma = (MIN/MAX)	€ 384,76	=	**0,296**	€/mq 113,95	
	€ 1.299,21				

4. **Prezzo marginale S1**			
Minimo dei prezzi medi	**384,76**	€/mq	
ovvero Minimo dei prezzi medi moltiplicato il Rapporto di posizione	**113,95**	€/mq	Si assume questo prezzo marginale quando le differenze fra i Comparabili e il Subject sono importanti
Prezzo marginale assunto	**113,95**	€/mq	

5. Area scoperta

P. marginale Area esterna: **€ 10,00/mq**

6. Caratteristica Bagno

Costo di ricostruzione deprezzato con deprezzamenti lineari		
Vita utile economica	25	anni
Vetustà	0	anni
Costo a nuovo CN	7.000,00	€
CRD = CN * (1-vetustà/vita)	**€ 7.000,00**	€/bagno

7. Caratteristica Stato di manutenzione

Per ogni passaggio di livello si stima un costo di € 20.000,00.

TABELLA DI VALUTAZIONE MCA PER LA STIMA DELLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE				
	C1	**C2**	**C3**	**C4**
Prezzo	€ 140.000,00	€ 160.000,00	€ 121.500,00	€ 50.700,00
Dati (mesi)	-1.886,12 €	-4.580,57 €	-409,22 €	-512,28 €
Superficie principale (mq)	10.027,27 €	9.685,44 €	10.255,17 €	7.634,40 €
Balconi (mq)	119,64 €	205,10 €	153,83 €	119,64 €
Locali accessori in corpo	5.227,86 €	6.982,63 €	6.093,85 €	6.754,74 €
Locali accessori collegati con abitazione	8.295,29 €	7.566,03 €	8.295,29 €	8.295,29 €
Soffitta con altezza da h 1,50	- €	- 364,63 €	-1.071,10 €	- €
Superficie scoperta	14.380,00 €	15.300,00 €	11.150,00 €	12.790,00 €
Servizi (bagni) (n.)	14.000,00 €	14.000,00 €	14.000,00 €	14.000,00 €
Garage	- €	- 1.709,19 €	- €	- €
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso/ 2 mediocre /3 sufficiente /4 discreto /5 buono)	€ 20.000,00	€ -	€ 20.000,00	€ 60.000,00
PREZZI CORRETTI	**210.163,95 €**	**207.084,81 €**	**189.967,82 €**	**159.781,79 €**

Per prezzi corretti si intendono i prezzi che sono stati "aggiustati in base alle caratteristiche del subject" attraverso l'uso dei prezzi marginali.

I tre valori devono essere sottoposti all'analisi della divergenza % :

D% = (max-min)/min < 10%

Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d% che non può superare circa il 10%.

Sintesi analisi della divergenza	**Max**	**Min**		
Valore di mercato C1-C2-C3-C4	**€ 210.163,95**	**€ 159.781,79**		
	d% divergenza percentuale	**d% = 0,32**	**>10%**	
Valore di Mercato media fra C1-C2-C3	**€ 202.405,53**	**d% = 0,1063**	**Circa il 10%**	
Valore di Mercato ad uso residenziale	**€ 203.000,00 arr.**			

Valore di mercato della destinazione residenziale

Il valore dell'immobile nella destinazione residenziale è pari a € 202.482,56, arr. a € 203.000,00.

Valore di mercato ad uso direzionale (asilo nido)

Come riportato nel paragrafo 6.1, il passaggio dal valore di mercato del segmento residenziale a quello direzionale **(Asilo nido – fg. 26 mapp 77-651 Pordenone - PN -) si ottiene applicando una riduzione del 24% (= coefficiente pari a 0,76):**

= € 203.000,00 * 0,76 = €. 154.280,00, arr .a € 155.000,00.

VALORE FALLIMENTARE DELL'ASILO (fg. 26 mapp. 77-651 in Pordenone)

Il valore fallimentare è stimabile applicando una detrazione del 40% (= coefficiente 0,6) al valore di mercato soprariportato:

= € 155.000,00 * 0,60 = **€ 93.000,00, arr a € 95.000,00**

A tale valore a base d'asta, va sommato quello dei terreni limitrofi che risultano accessori in quanto la vendita avviene per l'intera proprietà.

VALORE DI BASE D'ASTA FALLIMENTARE DELLA PORZIONE A TERRENI

I mappali adibiti a terreni sono di seguito riportati.

Quota oggetto di vendita	Fg.	Part.	Qualità	Sup.	R.D.	R.A.
Piena proprietà 1/1	26	764	Semin. Arbor	2.550 mq	€ 25,02	€ 16,46
	26	653	Semin. Arbor	837 mq	€ 8,21	€ 5,40
	26	412	Semin. Arbor	4.350 mq	€ 42,69	€ 28,08
SUPERFICIE TOTALE				**7.737 mq**		

Per le **particelle 653 e 412 sussiste la necessità di una pulizia e smaltimento dei relativi rifiuti** per cui è stato attribuito un valore a base d'asta fallimentare di **€ 1,00/mq**, mentre per il terreno sito al **mappale 764** è stato attribuito un valore a base d'asta di **€ 3,00/mq**

IDENTIFICAZIONE	mq	€/mq	Valore a base d'asta
Mapp 764	2550	€ 3,00	€ 7.650,00
Mapp 653	873	€ 1,00	€ 873,00
Mapp 412	4350	€ 1,00	€ 4.350,00
		TOTALE	€ 12.83,00
TOTALE VALORE a BASE D'ASTA ARR.			**€ 13.000,00**

VENDITA IN UN UNICO BLOCCO

COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VENDITA	Superficie commerciale	VALORE BASE D'ASTA arr.
Immobile sito in via Prasecco 23 in Pordenone (PN)	➢ **CF fg. 26 part. 651 sub. 2-3-5-6** ➢ **CF fg. 26 part. 77 sub. 10**	**€ 95.000,00**
Terreni siti in via Prasecco 23 in Pordenone (PN)	➢ **CT fg. 26 part. 412** ➢ **CT fg. 26 part. 653** ➢ **CT fg. 26 part. 764**	**€ 13.0000,00**

VALORE TOTALE A BASE D'ASTA € 108.000,00

<u>Valgono tutte le condizioni riportate a pag. 5 della presente relazione.</u>

Pordenone (PN), 29 ottobre 2020.

Il tecnico della Procedura Fallimentare

dott. Paolo Berti

TRIBUNALE DI PORDENONE

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO N. 15/2019 del 30.05.2019

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA

Allegato n. 1	**Elaborati grafici di rilievo del fabbricato sito in Pordenone (PN), via Prasecco 23 (*all. nn. 1.1 - 1.2*).**
Allegato n. 2	**Documentazione catastale:** • **estratto di mappa fg. 26 (*all. n. 2.0*);** • **visura storica fg. 26 mapp. 651 sub. 2 (*all. n. 2.1*);** • **visura storica fg. 26 mapp. 651 sub. 3 (*all. n. 2.2*);** • **visura storica fg. 26 mapp. 651 sub. 5 (*all. n. 2.3*);** • **visura storica fg. 26 mapp. 651 sub. 6 (*all. n. 2.4*);** • **elaborato planimetrico part. 651 (*all. n. 2.5*);** • **elenco subalterni part. 651 (*all. n. 2.6*);** • **visura storica fg. 26 mapp. 77 sub. 10 (*all. n. 2.7*);** • **visura storica fg. 26 mapp. 764 (*all. n. 2.8*);** • **visura storica fg. 26 mapp. 412 (*all. n. 2.9*);** • **visura storica fg. 26 mapp. 653 (*all. n. 2.10*);** • **schede catastali (*all. n. 2.11*);**
Allegato n. 3	**Documentazione edilizio-urbanistica inerente il compendio in Pordenone - Via Prasecco, 23:** • **pratica edilizia n. 4/1972con relative tavole grafiche (*all. n. 3.1.a*);** • **nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 17.04.1973 prot. n. 59595/72/IV (*all. n. 3.1.b*);** • **nulla osta per esecuzione dei lavori edili del 07.09.1973 prot. n. 43588/IV (*all. n. 3.1.c*);**

	• **Ordine di demolizione delle opere di chiusura realizzate n. 51 prot. n. 8129/IV del 17.04.1978 (*all. n. 3.1.d*);** • **sanatoria ai sensi della legge 47/85 e s.m.i.. pratica n. 1887 (*all. n. 3.2*);** • **sanatoria ai sensi della legge 47/85 e s.m.i.. pratica n. 3099 (*all. n.3.3*);** • **D.I.A. per manutenzione n. 592/2009 del 20.07.2009 rep. n. 48665 via Prasecco con tavole grafiche (*all. n. 3.4*)** • **pratica di costruzione edile n,. edp 79/2010 del 18.01.2010 avente ad oggetto "cambio di destinazione d'uso" e tavole grafiche (*all. n. 3.5*).**
Allegato n. 4	**Autorizzazione di abitabilità (*all. n. 4.1*).**
Allegato n. 5	**Certificati di collaudo:** • **collaudo statico redatto dell'ing. Tito Pasqualis il 03.03.1975 con prot. n. 5193202/50170 del 18.03.1975 (*all. n. 5.1.a*);** • **certificato di collaudo finale per lavori soggetti a D.I.A. del 29.12.2009 con prot. n. 0088600/A del 31.12.2009 (*all. n. 5.1.b*).**
Allegato n. 6	**Documentazione urbanistica P.R.G.C.:** • **certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pordenone (*all. n. 6.1*);** • **estratto del P.R.G.C. VIGENTE del Comune di Pordenone -PN- (*all. n. 6.2*);** • **estratto del P.R.G.C. ADOTTATO del Comune di Pordenone -PN- (*all. n. 6.2.bis*);** • **scheda area di trasformazione cogente PAC 36 con indici urbanistici relativi alle NTA del P.R.G.C. VIGENTE (*all. n. 6.3*);** • **scheda area di trasformazione cogente PAC 36 con indici urbanistici relativi alle NTA del P.R.G.C. ADOTTATO (*all. n. 6.3.bis*).**
Allegato n. 7	**Ricerca di mercato:** ○ **estratto di matta relativo al fg. 26 nel Comune di Pordenone –PN- (*all. 7.1*);**

	○ **ispezioni ipotecarie per la verifica delle particelle movimentate nei fg. 25-26** (***all. 7.1.1***); ○ **visure storiche delle particelle movimentate** (***all. 7.1.2***); ○ **comparabile n. 1: compravendita del 13.09.2018 rep 299255 a rogito del Notaio Giorgio Pertegato** (***all. 7.2***)**;** ○ **comparabile n. 2: compravendita del 22.06.2016 rep. 292680 racc. 27844 a rogito del Notaio Giorgio Pertegato** (***all. 7.3***)**;** ○ **comparabile n. 3: compravendita del 26.03.2020 rep. 22106 racc. 14654 a rogito del Notaio Claudio Volpe** (***all. 7.4***)**;** ○ **comparabile n. 4: compravendita del 14.03.2019 rep. 5613 racc. 4345 a rogito del Notaio Anna Milan** (***all. 7.5***)**;**
Allegato n. 8	**Documentazione varia:** ○ **compravendita del 03.08.2005** per atto del notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, rep. 246115 e n. 12465 di fascicolo, registrato a Pordenone (PN) il 22.08.2005 al n. 7315 mod. 1T (***all. 8.1***)**;** ○ **contratto di locazione tra la fallita e ********* comprensivo di rinnovo e rivalutazione al 2019** (***all. 8.2***)**.**
Allegato n. 9	**Elenco delle formalità pregiudizievoli** (***all. 9.1***)**.** **Nota di trascrizione RP 934 del 23/01/2003** ***(all. 9.2).***
Allegato n. 10	**Dichiarazioni di conformità impianti:** ○ dichiarazione di conformità dell'impianto (nuovo) elettrico alla regola dell'arte rilasciato dalla ditta 2A IMPIANTI il 28.06.2009 (***all. n. 10.1****);* ○ impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria installa to nel 2009 (presunta) Merman mod. Master INOX 24 SE alimentata a GPL con una potenza di 24,5 kW, n. 2 pompe di calore Mitsubishi mod. SPKJ5ZJ-S, sistema di regolazione Perry installato nel 2009 (***all. n. 10.2****);* ○ rapporto di controllo di efficienza energetica 2019 (***all. n. 10.3****).*

Pordenone (PN), 29 ottobre 2020.

Il tecnico della Procedura Fallimentare
Dott. Paolo Berti